

Maître Ingrid FOY, Avocat au Barreau de la Seine-Saint-Denis
demeurant 13 Mail Centre-Ville, 93110 ROSNY-SOUS-BOIS

VENTE AUX ENCHERES PUBLIQUES Le MARDI 05 SEPTEMBRE 2023 à 13 H 30

Au Tribunal Judiciaire de BOBIGNY, au Palais de Justice, 173 avenue Paul Vaillant-Couturier, salle ordinaire desdites audiences (salle 1), en **UN SEUL LOT**, au plus offrant et dernier enchérisseur, du bien ci-après désigné

UN PAVILLON d'habitation
à TREMBLAY-EN-FRANCE (93290)
88 avenue Louis Dequet

Cadastré AI 1391 d'une superficie de 03 ares 87 centiares.

Comprenant selon procès-verbal de description dressé le 20 janvier 2022 par Maître Fabienne ALLAIRE, Commissaire de Justice à BAGNOLET (93) : au rez-de-chaussée : une grande entrée, une pièce à vivre, une chambre, une cuisine, un rangement, une salle d'eau avec w.-c.,

Au premier étage : un palier-couloir, cinq chambres, une salle de bain, un w.-c., des placards. Combles.

SURFACES habitables : 149,69 m² - Un Jardin avec terrasse. Un Garage de 23,80 m²

Ce bien est occupé.

Cette vente a lieu **à la requête du CREDIT FONCIER DE FRANCE**, Société Anonyme au capital de 1.331.400.718,80 euros, dont le siège social est sis 182 avenue de France, 75013 PARIS, immatriculée au RCS de PARIS et identifiée sous le numéro SIREN 542 029 848, agissant poursuites et diligences de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège. Ayant pour Avocat plaidant Maître Jérôme HOCQUARD, SELARL ELOCA, Avocats au Barreau de PARIS et pour Avocat postulant Maître Ingrid FOY, Avocat au Barreau de la Seine-Saint-Denis.

MISE A PRIX : 135.000 Euros (Cent-trente-cinq mille euros)
(Outre les charges, clauses et conditions énoncées au cahier des conditions de vente)

Les enchères ne pourront être portées que par le ministère d'un Avocat inscrit au Barreau de la Seine-Saint-Denis
Une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque établi à l'ordre du Bâtonnier Séquestre d'un montant de 13.500 Euros devra être remis audit Avocat par son mandant avant les enchères.
Fait et rédigé à ROSNY-SOUS-BOIS (93), le 10 juillet 2023 - Signé : Maître Ingrid FOY

Pour consulter le cahier des conditions de vente, s'adresser :

- Au Greffe du Juge de l'Exécution de BOBIGNY, Immeuble l'Européen, 1 promenade Jean Rostand, 93000 BOBIGNY, où il a été déposé sous la Référence Greffe 22/03889

- A **Maître Jérôme HOCQUARD, SELARL ELOCA**, Avocats au Barreau de PARIS, demeurant 128 boulevard Saint-Germain, 75006 PARIS - **Tél. : 01 43 26 82 98 de 10 H à 12 H** - Sur Internet : **www.eloca.fr**

- A **Maître Ingrid FOY**, Avocat au Barreau de la Seine-Saint-Denis, demeurant 13 Mail Centre-Ville, 93110 ROSNY-SOUS-BOIS

Sur les lieux pour visiter le MARDI 22 AOUT 2023 de 9 H 45 à 10 H 30.

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles seront adjugés en l'audience des saisies immobilières du TRIBUNAL JUDICIAIRE DE BOBIGNY, séant dite ville au Palais de Justice, salle ordinaire desdites audiences, au plus offrant et dernier enchérisseur,

SUR SAISIE IMMOBILIERE

EN UN SEUL LOT ET OUTRE LES CHARGES ET CONDITIONS CI-DESSOUS, LES ENCHERES SERONT REÇUES SUR LA MISE A PRIX DE CENT TRENTE CINQ MILLE EUROS (135 000,00 €) :

**A TREMBLAY EN FRANCE (93290) - 88 avenue Louis Dequet
Un pavillon, un garage et un jardin.**

AUX REQUETE, POURSUITES ET DILIGENCES DE :

La société CREDIT FONCIER DE FRANCE, Société Anonyme au capital de 1 331 400 718,80 Euros, dont le siège social est sis 182 Avenue de France 75013 PARIS, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS identifié sous le SIREN n° 542 029 848, agissant poursuites et diligences de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège,

Ayant pour avocat postulant, Maître Ingrid FOY, avocat au Barreau de Seine Saint Denis, 13 Mail Centre Ville, 93110 ROSNY SOUS BOIS

dont la constitution a déjà été faite et qui occupe pour lui sur les présentes poursuites de saisie immobilière et leurs suites,

et pour avocat plaidant, la SELARL ELOCA prise en la personne de Maître Jérôme HOCQUARD, avocat inscrit au Barreau de Paris, domiciliée 128, Boulevard Saint-Germain 75006 PARIS,

ENONCIATIONS PRELIMINAIRES

En vertu de la copie exécutoire d'un acte reçu par Maître Jean-Claude GERENTON, notaire associé à TREMBLAY EN FRANCE (93) le 25 juillet 2006 contenant prêt par le Crédit Foncier de France à Monsieur et Madame ZEGHADI de la somme de 198 600,00 € remboursable sur une durée maximale de 360 mois au taux de 3,70% l'an révisable à compter du 36ème mois suivant le point de départ de l'amortissement sur la base

du taux Interbancaire Européen à un an, constaté le 1er jour ouvré du mois de la révision majoré d'une partie fixe de révision de 1,30% et ensuite tous les 12 mois après la première révision.

Le poursuivant, sus-dénotmé et domicilié, a suivant exploit délivré le 27 décembre 2021 par la SAS LEROY-BEAULIEU ALLAIIE LAVILLAT, Huissiers de Justice à BAGNOLET (93), fait notifier commandement à :

Monsieur Abdelbakie ZEGHADI, né le 8 juin 1971 à VILLEPINTE (93420), de nationalité française, demeurant 88 avenue Louis Dequet 93290 TREMBLAY EN FRANCE (FRANCE),

Madame Aïcha ZEGHADI, né le 5 février 1972 à LE HAVRE (76600), de nationalité française, demeurant 88 avenue Louis Dequet 93290 TREMBLAY EN FRANCE (FRANCE),

Tous deux mariés sous le régime de la communauté de bien à défaut de contrat préalable à leur union célébrée le 3 août 1991 en la mairie de TREMBLAY-EN-FRANCE,

D'avoir immédiatement à payer au requérant à l'acte, entre les mains de l'huissier de justice, ayant charge de recevoir, ou encore entre les mains de l'Avocat constitué sus-dénotmé et domicilié,

la somme sauf mémoire de 128 586,17 €

selon décompte de créance arrêté au 13 octobre 2021,

Au titre du prêt de 198 600,00 € prêt à taux révisable à compter du 36ème mois suivant le point de départ de l'amortissement sur la base du taux Interbancaire Européen à un an, constaté le 1er jour ouvré du mois de la révision majoré d'une partie fixe de révision de 1,30% et ensuite tous les 12 mois après la première révision.

Le taux des intérêts moratoires s'élevant actuellement à 0,90% l'an

- capital restant dû au 06/10/2020	125 420,95 €
- solde débiteur au 06/10/2020	8 434,46 €
- somme due à la date d'exigibilité au 06/10/2020.....	133 855,41 €
- indemnité d'exigibilité 7% sur 133 855,41 €.....	9 369,88 €
- assurance : 167,89 € x 13	2 182,57 €
- intérêts au taux de 0,90% du 06/11/2020 au 13/10/2021 : ...	1 171,69 €
- règlements :.....	- 17 993,38 €
- intérêts postérieurs :	mémoire
- Frais de procédure	mémoire

TOTAL SAUF MEMOIRE DU AU 13/10/2021.....128 586,17 €

Sous réserve et sans préjudice de tous autres dus, notamment des intérêts échus depuis la date de l'arrêté de compte notifié au commandement valant saisie au jour du paiement effectif, ainsi que du principal, droits, frais de mise à exécution.

Avec déclaration qu'à défaut de paiement desdites sommes dans le délai, le commandement dont s'agit sera publié sur les registres du SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE BOBIGNY 1 pour valoir à partir de cette publication, saisie des biens et droits immobiliers ci-après désignés.

Ledit commandement contenant en outre toutes les énonciations prescrites par l'article R. 321-3 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

La partie saisie n'ayant pas satisfait audit commandement, celui-ci a été publié au SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE BOBIGNY 1, le 14 février 2022 références 9304P01 volume 2022 S n°58.

DESIGNATION

Telle qu'elle résulte des énonciations de l'acte de vente établi par Maître Jean-Claude GERENTON, notaire associé à TREMBLAY EN FRANCE (93) le 25 juillet 2006 et du procès-verbal de description établi par la SAS LEROY-BEAULIEU ALLAIRE LAVILLAT, Huissier de Justice à BAGNOLET (93) le 20 janvier 2022.

DESIGNATION DES BIENS MIS EN VENTE :

Les biens et droits immobiliers sis à TREMBLAY EN FRANCE (93290) - 88 avenue Louis Dequet cadastré : AI 1391 d'une superficie de 3 ares 87 centiares formant :

Un pavillon à usage d'habitation comprenant :

Au rez-de-chaussée : entrée, cuisine, rangement, chambre, salle d'eau – WC, séjour,

Au 1^{er} étage : couloir, 5 chambres, salle de bains, WC,

Garage,

Jardin,

Observation : Un procès-verbal de description établi le 20 janvier 2022 par la SAS LEROY-BEAULIEU ALLAIRE LAVILLAT, Huissier de Justice à BAGNOLET (93), se trouve annexé au présent cahier des conditions de vente.

ORIGINE DE PROPRIETE

L'origine de propriété qui va suivre est extraite de l'acte de vente reçu par Maître Jean-Claude GERENTON, notaire associé à TREMBLAY EN FRANCE (93) le 25 juillet 2006 dont une copie authentique a été publiée au SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE BOBIGNY 1 le 30 août 2006 références 9304P03 volume 2006P n°5608.

En vertu duquel les biens et droits immobiliers dont s'agit appartiennent à :

Monsieur Abdelbakie ZEGHADI, né le 8 juin 1971 à VILLEPINTE (93420), de nationalité française, demeurant 88 avenue Louis Dequet 93290 TREMBLAY EN FRANCE (FRANCE),

Madame Aïcha ZEGHADI, né le 5 février 1972 à LE HAVRE (76600), de nationalité française, demeurant 88 avenue Louis Dequet 93290 TREMBLAY EN FRANCE (FRANCE),

Tous deux mariés sous le régime de la communauté de bien à défaut de contrat préalable à leur union célébrée le 3 août 1991 en la mairie de TREMBLAY-EN-FRANCE,

Pour les avoir acquis de :

Monsieur Roger Henri Lucien GERWIG, né le 9 février 1925 à PARIS (75010), de nationalité française,

Et Madame Annonciade Marie AGOSTINI, née le 5 février 1921 à PRUNO (20264), de nationalité française,

Tous deux mariés sous le régime de la communauté de bien à défaut de contrat préalable à leur union célébrée le 9 octobre 1948 à PARIS (75020),

Demeurant ensemble à NICE (06000), domaine des Fleurs Les Dalhias 3, 146 boulevard Napoléon III

Moyennant le prix de 97 000,00 €

Payé en totalité au moyen des deniers empruntés auprès du CREDIT FONCIER DE FRANCE intervenant à l'acte.

En ce qui concerne l'origine antérieure, l'adjudicataire en fera son affaire personnelle et il est d'ores et déjà autorisé à se procurer à ses frais exclusifs tous actes de propriété antérieurs qu'il avisera, toutes autorisations lui étant données par le poursuivant, lequel ne pourra en aucun cas être inquiété, ni recherché à ce sujet.

SAISIE IMMOBILIERE

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CHAPITRE 1^{er} : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1^{er} – CADRE JURIDIQUE

Le présent cahier des conditions de vente s'applique à la vente de biens immobiliers régie par les articles du Code des procédures civiles d'exécution relatifs à la saisie immobilière.

ARTICLE 2 – MODALITES DE LA VENTE

La saisie immobilière tend à la vente forcée de l'immeuble du débiteur ou, le cas échéant, du tiers détenteur en vue de la distribution de son prix.

Le saisi peut solliciter à l'audience d'orientation l'autorisation de vendre à l'amiable le bien dont il est propriétaire.

Le juge peut autoriser la vente amiable selon des conditions particulières qu'il fixe et à un montant en deçà duquel l'immeuble ne peut être vendu.

A défaut de pouvoir constater la vente amiable conformément aux conditions qu'il a fixées, le juge ordonne la vente forcée.

ARTICLE 3 – ETAT DE L'IMMEUBLE

L'acquéreur prendra les biens dans l'état où ils se trouvent au jour de la vente, sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix, ni à aucune garantie ou indemnité contre le poursuivant, la partie saisie ou ses créanciers pour dégradations, réparations, défauts d'entretien, vices cachés, vices de construction, vétusté, erreurs dans la désignation, la consistance ou la contenance alors même que la différence excéderait un vingtième, ni à raison des droits de mitoyenneté ou de surcharge des murs séparant lesdits biens des propriétés voisines, alors même que ces droits seraient encore dus et sans garantie de la nature, ni de la solidité du sol ou du sous-sol en raison des carrières et des fouilles qui ont pu être faites sous sa superficie, des excavations qui ont pu se produire, des remblais qui ont pu être faits, des éboulements et glissements de terre.

L'acquéreur devra en faire son affaire personnelle, à ses risques et périls sans aucun recours contre qui que ce soit.

En vertu des dispositions de l'article 1649 du code civil, l'acquéreur ne bénéficiera d'aucune garantie des vices cachés.

ARTICLE 4 – BAUX, LOCATIONS ET AUTRES CONVENTIONS

L'acquéreur fera son affaire personnelle, pour le temps qui restera à courir, des baux en cours.

Toutefois, les baux consentis par le débiteur après la délivrance du commandement de payer valant saisie sont inopposables au créancier poursuivant comme à l'acquéreur.

La preuve de l'antériorité du bail peut être faite par tout moyen.

L'acquéreur sera subrogé aux droits des créanciers pour faire annuler s'il y a lieu les conventions qui auraient pu être conclues en fraude des droits de ceux-ci.

Il tiendra compte, en sus et sans diminution de son prix, aux différents locataires, des loyers qu'ils auraient payés d'avance ou de tous dépôts de garantie versés à la partie saisie et sera subrogé purement et simplement, tant activement que passivement dans les droits, actions et obligations de la partie saisie.

ARTICLE 5 – PREEMPTION ET DROITS ASSIMILES

Les droits de préemption ou assimilés s'imposeront à l'acquéreur conformément à la loi.

Si l'acquéreur est évincé du fait de l'un de ces droits, il n'aura aucun recours contre le poursuivant à raison de l'immobilisation des sommes par lui versées ou à raison du préjudice qui pourrait lui être occasionné.

ARTICLE 6 – ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS

L'acquéreur fera son affaire personnelle de tous contrats ou abonnements relatifs à l'immeuble qui auraient pu être souscrits ou qui auraient dû l'être, sans aucun recours contre le poursuivant et l'avocat rédacteur du cahier des conditions de vente.

La responsabilité du poursuivant ne peut en aucun cas être engagée en cas d'absence d'assurance.

L'acquéreur sera tenu de faire assurer l'immeuble dès la vente contre tous les risques, et notamment l'incendie, à une compagnie notoirement solvable et ce pour une somme égale au moins au prix de la vente forcée.

En cas de sinistre avant le paiement intégral du prix, l'indemnité appartiendra de plein droit à la partie saisie ou aux créanciers visés à l'article L. 331-1 du Code des procédures civiles d'exécution à concurrence du solde dû sur ledit prix en principal et intérêts.

En cas de sinistre non garanti du fait de l'acquéreur, celui-ci n'en sera pas moins tenu de payer son prix outre les accessoires, frais et dépens de la vente.

ARTICLE 7 – SERVITUDES

L'acquéreur jouira des servitudes actives et souffrira toutes les servitudes passives, occultes ou apparentes, déclarées ou non, qu'elles résultent des lois ou des règlements en vigueur, de la situation des biens, de contrats, de la prescription et généralement quelles que soient leur origine ou leur nature ainsi que l'effet des clauses dites domaniales, sauf à faire valoir les unes et à se défendre des autres, à ses risques, périls, frais et fortune, sans recours contre qui que ce soit.

CHAPITRE II : ENCHERES

ARTICLE 8 – RECEPTION DES ENCHERES

Les enchères ne sont portées, conformément à la loi, que par le ministère d'un avocat postulant près le Tribunal Judiciaire devant lequel la vente est poursuivie.

Pour porter des enchères, l'avocat devra se faire remettre tous éléments relatifs à l'état civil ou à la dénomination de ses clients ainsi que s'enquérir auprès du client et sur déclaration de celui-ci, de sa capacité juridique, de sa situation juridique, et s'il s'agit d'une personne morale, de la réalité de son existence, de l'étendue de son objet social et des pouvoirs de son représentant.

ARTICLE 9 – GARANTIE À FOURNIR PAR L'ACQUEREUR

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre désigné, représentant 10 % du montant de la mise à prix avec un minimum de 3.000 euros.

La caution ou le chèque lui est restitué, faute d'être déclaré acquéreur.

En cas de surenchère, la caution bancaire ou le chèque est restitué en l'absence de contestation de la surenchère.

Si l'acquéreur est défaillant, la somme versée ou la caution apportée est acquise aux vendeurs et à leurs créanciers ayant droit à la distribution et, le cas échéant, pour leur être distribuée avec le prix de l'immeuble.

ARTICLE 10 – SURENCHERE

La surenchère est formée sous la constitution d'un avocat postulant près le Tribunal Judiciaire compétent dans les dix jours qui suivent la vente forcée.

La surenchère est égale au dixième au moins du prix principal de vente. Elle ne peut être rétractée.

La publicité peut être effectuée par l'avocat du créancier poursuivant.

En cas de pluralité de surenchérisseurs, les formalités de publicité seront accomplies par l'avocat du premier surenchérisseur. A défaut, le créancier ayant poursuivi la première vente peut y procéder.

L'acquéreur sur surenchère doit régler les frais de la première vente en sus des frais de son adjudication sur surenchère.

L'avocat du surenchérisseur devra respecter les dispositions générales en matière d'enchères.

Si au jour de la vente sur surenchère, aucune enchère n'est portée, le surenchérisseur est déclaré acquéreur pour le montant de sa surenchère.

ARTICLE 11 – REITERATION DES ENCHERES

A défaut pour l'acquéreur de payer dans les délais prescrits le prix ou les frais taxés, le bien est remis en vente à la demande du créancier poursuivant, d'un créancier inscrit ou du débiteur saisi, aux conditions de la première vente forcée.

Si le prix de la nouvelle vente forcée est inférieur à celui de la première, l'enchérisseur défaillant sera contraint au paiement de la différence par toutes les voies de droit, selon les dispositions de l'article L. 322-12 du Code des procédures civiles d'exécution.

L'enchérisseur défaillant conserve à sa charge les frais taxés lors de la première audience de vente. Il sera tenu des intérêts au taux légal sur son enchère passé un délai de deux mois suivant la première vente jusqu'à la nouvelle vente. Le taux d'intérêt sera majoré de cinq points à l'expiration d'un délai de quatre mois à compter de la date de la première vente définitive, conformément aux dispositions de l'article L. 313-3 du Code Monétaire et Financier.

En aucun cas, l'enchérisseur défaillant ne pourra prétendre à la répétition des sommes versées.

Si le prix de la seconde vente est supérieur à la première, la différence appartiendra aux créanciers et à la partie saisie.

L'acquéreur à l'issue de la nouvelle vente doit les frais afférents à celle-ci.

CHAPITRE III : VENTE

ARTICLE 12 – TRANSMISSION DE PROPRIETE

L'acquéreur sera propriétaire par le seul effet de la vente sauf exercice d'un droit de préemption ou des droits assimilés conformément à la loi.

L'acquéreur ne pourra, avant le versement du prix et le paiement des frais, accomplir un acte de disposition sur le bien à l'exception de la constitution d'une hypothèque accessoire à un contrat de prêt destiné à financer l'acquisition de ce bien.

Avant le paiement intégral du prix, l'acquéreur ne pourra faire aucun changement notable, aucune démolition ni aucune coupe extraordinaire de bois, ni commettre aucune détérioration dans les biens, à peine d'être contraint à la consignation immédiate de son prix, même par voie de réitération des enchères.

ARTICLE 13 – DESIGNATION DU SEQUESTRE

Les fonds à provenir de la vente décidée par le Juge de l'Exécution seront séquestrés entre les mains du Bâtonnier de l'Ordre des Avocats du Barreau de l'avocat postulant, pour être distribués entre les créanciers visés à l'article L. 331-1 du Code des procédures civiles d'exécution.

Le séquestre désigné recevra également l'ensemble des sommes de toute nature résultant des effets de la saisie.

Les fonds séquestrés produisent intérêts au taux de 105 % de celui servi par la Caisse des Dépôts et Consignations au profit du débiteur et des créanciers, à compter de l'encaissement leur encaissement et jusqu'à leur distribution.

En aucun cas, le séquestre ne pourra être tenu pour responsable ou garant à l'égard de quiconque des obligations de l'acquéreur, hors celle de représenter en temps voulu, la somme consignée et les intérêts produits.

ARTICLE 14 – VENTE AMIABLE SUR AUTORISATION JUDICIAIRE

Le débiteur doit accomplir les diligences nécessaires à la conclusion de la vente amiable.

L'accomplissement des conditions de la vente amiable décidée au préalable par le juge sera contrôlé par lui.

Le prix de vente de l'immeuble, ses intérêts, ainsi que toute somme acquittée par l'acquéreur en sus du prix de vente, à quelque titre que ce soit, seront versés entre les mains de la Caisse des Dépôts et Consignations conformément à l'article R. 322-23 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

Ils sont acquis au débiteur et aux créanciers participant à la distribution.

Toutefois, les frais taxés, auxquels sont ajoutés les émoluments calculés selon le tarif en vigueur, sont versés directement par l'acquéreur, conformément à l'article 1593 du code civil, en sus du prix de vente, à l'avocat poursuivant, à charge de restitution en cas de jugement refusant de constater que les conditions de la vente sont remplies et ordonnant la vente forcée, ou aux fins d'encaissement en cas de jugement constatant la vente amiable.

Le juge s'assure que l'acte de vente est conforme aux conditions qu'il a fixées, que le prix a été consigné, et que les frais taxés et émoluments de l'avocat poursuivant ont été versés, et ne constate la vente que lorsque ces conditions sont remplies. A défaut, il ordonne la vente forcée.

ARTICLE 15 – VENTE FORCEE

Au plus tard à l'expiration du délai de deux mois à compter de la vente définitive, l'acquéreur sera tenu impérativement et à peine de réitération des enchères de verser son prix en principal entre les mains du séquestre désigné, qui en délivrera reçu.

Si le paiement intégral du prix intervient dans le délai de deux mois de la vente définitive, l'acquéreur ne sera redevable d'aucun intérêt.

Passé ce délai de deux mois, le solde du prix restant dû sera augmenté de plein droit des intérêts calculés au taux légal à compter du prononcé du jugement d'adjudication.

Le taux d'intérêt légal sera majoré de cinq points à l'expiration du délai de quatre mois du prononcé du jugement d'adjudication conformément à l'article L.313-3 du Code Monétaire et Financier.

L'acquéreur qui n'aura pas réglé l'intégralité du prix de la vente dans le délai de deux mois supportera le coût de l'inscription du privilège du vendeur, si bon semble au vendeur de l'inscrire, et de sa radiation ultérieure.

Le créancier poursuivant de premier rang devenu acquéreur, sous réserve des droits des créanciers privilégiés pouvant le primer, aura la faculté, par déclaration au séquestre désigné et aux parties, d'opposer sa créance en compensation légale totale ou partielle du prix, à ses risques et périls, dans les conditions des articles 1347 et suivants du Code civil.

ARTICLE 16 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES ET DES EMOLUMENTS

Conformément à l'article 1593 du code civil, l'acquéreur paiera entre les mains et sur les quittances de l'avocat poursuivant, en sus du prix et dans le délai d'un mois à compter de la vente définitive, la somme à laquelle auront été taxés les frais de poursuites et le montant des émoluments fixés selon le tarif en vigueur, majorés de la TVA applicable.

Il fournira justificatif au greffe de la quittance des frais de vente avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive. Le titre de vente ne sera délivré par le greffe du juge de l'exécution qu'après la remise qui aura été faite de la quittance des frais de vente, laquelle quittance demeurera annexée au titre de vente.

Si la même vente comprend plusieurs lots vendus séparément, les frais taxables de poursuites sont répartis proportionnellement à la mise à prix de chaque lot.

ARTICLE 17 – DROITS DE MUTATION

L'acquéreur sera tenu d'acquitter, en sus de son prix, et par priorité, tous les droits d'enregistrement et autres auxquels la vente forcée donnera lieu. Il en fournira justificatif au greffe avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive.

Si l'immeuble présentement vendu est soumis au régime de la TVA, le prix de vente est hors taxes. Dans ce cas, l'acquéreur devra verser au Trésor, d'ordre et pour le compte du vendeur (partie saisie) et à sa décharge, en sus du prix de vente, les droits découlant du régime de la TVA dont ce dernier pourra être redevable à raison de la vente forcée, compte tenu de ses droits à déduction, sauf à l'acquéreur à se prévaloir d'autres dispositions fiscales et, dans ce cas, le paiement des droits qui en résulterait sera libératoire.

Les droits qui pourront être dus ou perçus à l'occasion de locations ne seront à la charge de l'acquéreur que pour le temps postérieur à son entrée en jouissance, sauf son recours, s'il y a lieu, contre son locataire.

L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours contre quiconque du montant et des justificatifs des droits à déduction que le vendeur pourrait opposer à l'administration fiscale.

ARTICLE 18 – OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUEREURS

Les co-acquéreurs et leurs ayants droit seront obligés solidairement au paiement du prix et à l'exécution des conditions de la vente forcée.

CHAPITRE IV : DISPOSITIONS POSTERIEURES A LA VENTE

ARTICLE 19 – DELIVRANCE ET PUBLICATION DU JUGEMENT

L'acquéreur sera tenu de se faire délivrer le titre de vente et, dans le mois de sa remise par le greffe :

a) de le publier au bureau de la publicité foncière dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente ;

b) de notifier au poursuivant, et à la partie saisie si celle-ci a constitué avocat, l'accomplissement de cette formalité ;

le tout à ses frais.

Lors de cette publication, l'avocat de l'acquéreur sollicitera la délivrance d'états sur formalité. Ces états sont obligatoirement communiqués à l'avocat poursuivant.

A défaut de l'accomplissement des formalités prévues aux paragraphes précédents, dans le délai imparti, l'avocat du créancier poursuivant la distribution pourra procéder à la publication du titre de vente, le tout aux frais de l'acquéreur.

A cet effet, l'avocat chargé de ces formalités se fera remettre par le greffe toutes les pièces prévues par les articles 22 et 34 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 ; ces formalités effectuées, il en notifiera l'accomplissement et leur coût à l'avocat de l'acquéreur par acte d'avocat à avocat, lesdits frais devront être remboursés dans la huitaine de ladite notification.

ARTICLE 20 – ENTREE EN JOUISSANCE

L'acquéreur, bien que propriétaire par le seul fait de la vente, entrera en jouissance :

a) Si l'immeuble est libre de location et d'occupation ou occupé, en tout ou partie par des personnes ne justifiant d'aucun droit ni titre, à l'expiration du délai de surenchère ou en cas de surenchère, le jour de la vente sur surenchère.

b) Si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du 1^{er} jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du 1^{er} jour du terme qui suit la vente sur surenchère.

c) Si l'immeuble est loué partiellement, l'entrée en jouissance aura lieu pour les parties libres de location selon le paragraphe a ci-dessus et pour les parties louées selon le paragraphe b du présent article.

L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours envers qui que ce soit, de toutes expulsions nécessaires et bénéficiera des indemnités d'occupation qui seraient dues.

L'acquéreur peut mettre à exécution le titre d'expulsion dont il dispose à l'encontre du saisi, et de tout occupant de son chef n'ayant aucun droit qui lui soit opposable, à compter de la consignation du prix et du paiement des frais taxés.

ARTICLE 21 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES

L'acquéreur supportera les contributions et charges de toute nature, dont les biens sont ou seront grevés, à compter de la date du prononcé du jugement portant sur la vente forcée.

Si l'immeuble vendu se trouve en copropriété, l'adjudicataire devra régler les charges de copropriété dues, à compter de la date du prononcé du jugement portant sur la vente forcée.

En ce qui concerne la taxe foncière, il la remboursera au prorata temporis à première demande du précédent propriétaire et sur présentation du rôle acquitté.

ARTICLE 22 – TITRES DE PROPRIETE

En cas de vente forcée, le titre de vente consiste dans l'expédition du cahier des conditions de vente revêtu de la formule exécutoire, à la suite de laquelle est transcrit le jugement d'adjudication.

Pour les titres antérieurs, le poursuivant n'en ayant aucun en sa possession, l'acquéreur ne pourra pas en exiger, mais il est autorisé à se faire délivrer à ses frais, par tous dépositaires, des expéditions ou extraits de tous actes concernant la propriété.

En cas de vente amiable sur autorisation judiciaire, le titre de vente consiste dans l'acte notarié et le jugement constatant la réalisation des conditions de la vente passé en force de chose jugée.

ARTICLE 23 – PURGE DES INSCRIPTIONS

Le séquestre ou la consignation du prix et le paiement des frais de la vente purgent de plein droit l'immeuble de toute hypothèque et de tout privilège.

L'acquéreur peut demander, avant la procédure de distribution, au juge de l'exécution la radiation des inscriptions grevant l'immeuble.

En ce cas, l'acquéreur sera tenu d'avancer tous frais de quittance ou de radiation des inscriptions grevant l'immeuble dont il pourra demander le remboursement dans le cadre de la distribution du prix au titre des dispositions de l'article 2375, 1° du Code civil.

ARTICLE 24 – PAIEMENT PROVISIONNEL DU CREANCIER DE 1^{er} RANG

Après la publication du titre de vente et au vu d'un état hypothécaire, le créancier de 1^{er} rang pourra, par l'intermédiaire de son avocat, demander au juge de l'exécution, dans la limite des fonds séquestrés, le paiement à titre provisionnel de sa créance en principal.

Les intérêts, frais et accessoires de la créance sont payés une fois le projet de distribution devenu définitif.

Le paiement effectué en vertu de la présente clause est provisionnel et ne confère aucun droit à son bénéficiaire, autre que celui de recevoir provision à charge de faire admettre sa créance à titre définitif dans le cadre de la procédure de distribution, à peine de restitution.

Dans le cas où un créancier serait tenu à restitution de tout ou partie de la somme reçue à titre provisionnel, celle-ci serait productive d'un intérêt au taux légal à compter du jour du règlement opéré par le séquestre.

ARTICLE 25 – DISTRIBUTION DU PRIX DE VENTE

La distribution du prix de l'immeuble, en cas de vente forcée ou de vente amiable sur autorisation judiciaire, sera poursuivie par l'avocat du créancier saisissant ou, à défaut, par l'avocat du créancier le plus diligent ou du débiteur, conformément aux articles R. 331-1 à R. 334-3 du Code des procédures civiles d'exécution.

Les frais de la distribution et la rétribution de l'avocat chargé de la distribution, calculés conformément au tarif en vigueur, seront prélevés sur les fonds à répartir.

ARTICLE 26 – ELECTION DE DOMICILE

Le poursuivant élit domicile au cabinet de l'avocat constitué.

L'acquéreur élit domicile au cabinet de son avocat par le seul fait de la vente.

Les domiciles élus conserveront leurs effets quels que soient les changements qui pourraient survenir dans les qualités ou l'état des parties.

CHAPITRE V : CLAUSES SPECIFIQUES

ARTICLE 27 – IMMEUBLES EN COPROPRIETE

L'avocat du poursuivant devra notifier au syndic de copropriété l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 (modifiée par L. n° 94-624 du 21 juillet 1994).

Cette notification devra intervenir dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle, tendant à obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire, est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

L'avocat de l'acquéreur, indépendamment de la notification ci-dessus, dans le cas où l'immeuble vendu dépend d'un ensemble en copropriété, en conformité avec l'article 6 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, est tenu de notifier au syndic dès que la vente sera définitive, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la désignation du lot ou de la fraction de lot, les nom, prénom, domicile réel ou élu de l'acquéreur.

ARTICLE 28 – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT

L'avocat du poursuivant devra notifier au représentant légal de l'Association syndicale libre ou de l'Association syndicale autorisée l'avis de mutation dans les conditions de l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 conformément à l'ordonnance n° 2004-632 du 1^{er} juillet 2004.

Cette notification devra intervenir dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle, tendant à obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire, est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

FAIT A ROSNY SOUS BOIS, LE

Maître Ingrid FOY,

Avocat poursuivant

Approuvé lignes mots rayés nuls

ANNEXE 1

PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

Maître Ingrid FOY, Avocat de la société CREDIT FONCIER DE FRANCE, poursuivant la vente sur saisie immobilière dont s'agit, annexe au présent cahier des conditions de vente :

- le procès-verbal de description dressé le par la SAS LEROY-BEAULIEU ALLAIRE LAVILLAT, Huissier de Justice à BAGNOLET (93), 20 janvier 2022,

S.A.S

Anatole LEROY-BEAULIEU
Fabienne ALLAIRE
Achille LAVILLAT
Huissiers de Justice Associés

150, avenue Gambetta - B.P. 85
93172 BAGNOLET CEDEX

Standard : **01 43 62 14 94**
Télécopie : **01 48 97 41 01**

**ACTE
D'HUISSIER
DE
JUSTICE**

EXPEDITION



REFERENCES A RAPPELER:

42105419

PROCÈS-VERBAL DE DESCRIPTION

L'AN DEUX-MILLE-VINGT-DEUX ET LE VINGT JANVIER

Je Fabienne ALLAIRE,

membre de la société par actions simplifiée « LEROY-BEAULIEU – ALLAIRE – LAVILLAT » titulaire d'un office d'Huissier de Justice, à la résidence de BAGNOLET (93170) 150, avenue Gambetta, soussignée,

A LA DEMANDE DU :

CRÉDIT FONCIER DE FRANCE société anonyme au capital de 1 331 400 718,80 euros immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 542 029 848, dont le siège social est à PARIS (75001) 19, rue des Capucines, agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège.

Ayant pour Avocat : Maître Jérôme HOCQUARD
Avocat associé membre de la SELARL ELOCA
Avocat au Barreau de PARIS
128, boulevard Saint-Germain
75006 PARIS

AGISSANT EN VERTU :

- de la copie exécutoire d'un acte reçu par Maître Jean-Claude GERENTON notaire associé à TREMBLAY EN France (93) le 25 juillet 2006 contenant prêt par le CRÉDIT FONCIER à Monsieur et Madame ZEGHADI.
- d'un commandement de payer valant saisie immobilière.

S.A.S

Anatole LEROY-BEAULIEU
Fabienne ALLAIRE
Achille LAVILLAT
Huissiers de Justice Associés

150, avenue Gambetta - B.P. 85
93172 BAGNOLET CEDEX

Standard : **01 43 62 14 94**
Télécopie : **01 48 97 41 01**

ACTE D'HUISSIER DE JUSTICE

EXPEDITION



REFERENCES A RAPPELER:

42105419

A l'effet de :

Procéder à l'état descriptif, en prévision de la vente judiciaire des biens saisis sis à TREMBLAY-EN-FRANCE (93290) 88, avenue Louis Dequet, appartenant à Monsieur et Madame ZEGHADI.

Et conformément aux dispositions des articles :

R.322-1 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, lequel énonce :

« A l'expiration d'un délai de huit jours à compter de la délivrance du commandement de payer valant saisie et à défaut de paiement, l'huissier de justice instrumentaire peut pénétrer dans les lieux dans les conditions prévues par l'article L.322-2. »

L.322-2 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, lequel énonce :

« L'huissier de justice instrumentaire peut pénétrer dans les lieux et, le cas échéant, faire procéder à l'ouverture des portes et des meubles, afin de décrire l'immeuble saisi. En l'absence de l'occupant du local ou si ce dernier en refuse l'accès, l'huissier de justice procède comme il est dit aux articles L.142-1 et L.142-2. »

J'AI PROCÉDÉ COMME SUIT :

Je me suis rendue ce jour à **TREMBLAY-EN-FRANCE (93290) 88, avenue Louis Dequet** où là étant, en présence de :

- un serrurier de la société BAGNOLET OUVERTURE,
- Monsieur Henri VALENTIN, témoin,
- Monsieur Pablo MAITREPIERRE, témoin,

j'ai procédé comme suit :

Sur place je suis reçue par Monsieur et Madame ZEGHADI lesquels nous permettent l'accès.

GRANDE ENTRÉE

Le carrelage au sol et la faïence murale sont en parfait état.

La peinture des murs et du plafond est en parfait état.

S.A.S

Anatole LEROY-BEAULIEU
Fabienne ALLAIRE
Achille LAVILLAT
Huissiers de Justice Associés

150, avenue Gambetta - B.P. 85
93172 BAGNOLET CEDEX

Standard : **01 43 62 14 94**
Télécopie : **01 48 97 41 01**

ACTE D'HUISSIER DE JUSTICE

EXPEDITION



REFERENCES A RAPPELER:

42105419



CUISINE A GAUCHE

Le sol est carrelé, en très bon état.

La pièce est aménagée et équipée de meubles hauts et bas de rangement avec appareils électroménagers incorporés, en excellent état.

La pièce prend jour par une fenêtre à deux vantaux, châssis PVC.

Les plans de travail et la crédence sont en pierre marbrière de même que la table de cuisine.

S.A.S

Anatole LEROY-BEAULIEU
Fabienne ALLAIRE
Achille LAVILLAT
Huissiers de Justice Associés
150, avenue Gambetta - B.P. 85
93172 BAGNOLET CEDEX
Standard : 01 43 62 14 94
Télécopie : 01 48 97 41 01

**ACTE
D'HUISSIER
DE
JUSTICE**

EXPEDITION



REFERENCES A RAPPELER:

42105419



S.A.S
Anatole LEROY-BEAULIEU
Fabienne ALLAIRE
Achille LAVILLAT
Huissiers de Justice Associés
150, avenue Gambetta - B.P. 85
93172 BAGNOLET CEDEX
Standard : **01 43 62 14 94**
Télécopie : **01 48 97 41 01**

ACTE
D'HUISSIER
DE
JUSTICE

EXPEDITION



REFERENCES A RAPPELER:

42105419

GARAGE

Le sol est carrelé.

Les murs et le plafond sont peints.

Il existe une grande porte de garage métallique basculante.



S.A.S
Anatole LEROY-BEAULIEU
Fabienne ALLAIRE
Achille LAVILLAT
Huissiers de Justice Associés
150, avenue Gambetta - B.P. 85
93172 BAGNOLET CEDEX
Standard : 01 43 62 14 94
Télécopie : 01 48 97 41 01

ACTE
D'HUISSIER
DE
JUSTICE

EXPEDITION



REFERENCES A RAPPELER:

42105419



S.A.S

Anatole LEROY-BEAULIEU
Fabienne ALLAIRE
Achille LAVILLAT
Huissiers de Justice Associés

150, avenue Gambetta - B.P. 85
93172 BAGNOLET CEDEX

Standard : **01 43 62 14 94**
Télécopie : **01 48 97 41 01**

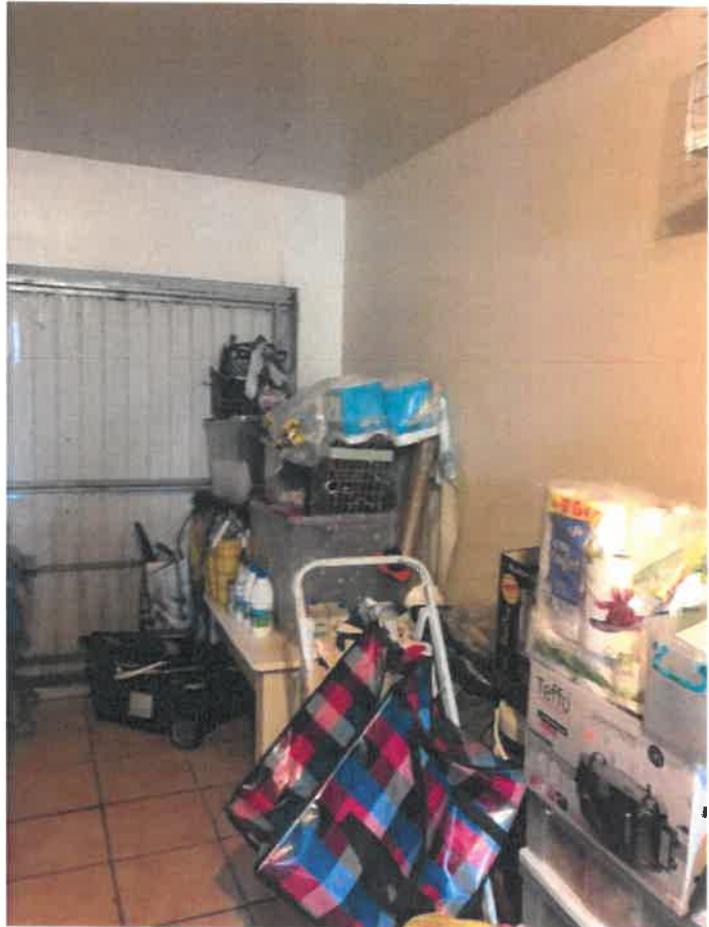
**ACTE
D'HUISSIER
DE
JUSTICE**

EXPEDITION



REFERENCES A RAPPELER:

42105419



S.A.S

Anatole LEROY-BEAULIEU
Fabienne ALLAIRE
Achille LAVILLAT
Huissiers de Justice Associés

150, avenue Gambetta - B.P. 85
93172 BAGNOLET CEDEX

Standard : **01 43 62 14 94**
Télécopie : **01 48 97 41 01**

**ACTE
D'HUISSIER
DE
JUSTICE**

EXPEDITION



REFERENCES A RAPPELER:

42105419



S.A.S

Anatole LEROY-BEAULIEU
Fabienne ALLAIRE
Achille LAVILLAT
Huissiers de Justice Associés

150, avenue Gambetta - B.P. 85
93172 BAGNOLET CEDEX

Standard : **01 43 62 14 94**
Télécopie : **01 48 97 41 01**

ACTE D'HUISSIER DE JUSTICE

EXPEDITION



REFERENCES A RAPPELER:

42105419

PIECE A VIVRE

Le sol est carrelé.

Les murs et le plafond sont peints.

La pièce prend jour par une porte-fenêtre et par deux fenêtres en PVC.

Le tout est en excellent état.

Un poêle à bois est en place.

La pièce à vivre ouvre sur une grande terrasse extérieure dont le sol est carrelé. dans le prolongement il existe un petit terrain engazonné.



S.A.S

Anatole LEROY-BEAULIEU
Fabienne ALLAIRE
Achille LAVILLAT
Huissiers de Justice Associés

150, avenue Gambetta - B.P. 85
93172 BAGNOLET CEDEX

Standard : **01 43 62 14 94**
Télécopie : **01 48 97 41 01**

**ACTE
D'HUISSIER
DE
JUSTICE**

EXPEDITION



REFERENCES A RAPPELER:

42105419



S.A.S

Anatole LEROY-BEAULIEU
Fabienne ALLAIRE
Achille LAVILLAT
Huissiers de Justice Associés

150, avenue Gambetta - B.P. 85
93172 BAGNOLET CEDEX

Standard : **01 43 62 14 94**
Télécopie : **01 48 97 41 01**

ACTE
D'HUISSIER
DE
JUSTICE

EXPEDITION



REFERENCES A RAPPELER:

42105419



S.A.S

Anatole LEROY-BEAULIEU
Fabienne ALLAIRE
Achille LAVILLAT
Huissiers de Justice Associés

150, avenue Gambetta - B.P. 85
93172 BAGNOLET CEDEX

Standard : **01 43 62 14 94**
Télécopie : **01 48 97 41 01**

**ACTE
D'HUISSIER
DE
JUSTICE**

EXPEDITION



REFERENCES A RAPPELER:

42105419



S.A.S
Anatole LEROY-BEAULIEU
Fabienne ALLAIRE
Achille LAVILLAT
Huissiers de Justice Associés
150, avenue Gambetta - B.P. 85
93172 BAGNOLET CEDEX
Standard : **01 43 62 14 94**
Télécopie : **01 48 97 41 01**

**ACTE
D'HUISSIER
DE
JUSTICE**

EXPEDITION



REFERENCES A RAPPELER:
42105419



S.A.S

Anatole LEROY-BEAULIEU
Fabienne ALLAIRE
Achille LAVILLAT
Huissiers de Justice Associés

150, avenue Gambetta - B.P. 85
93172 BAGNOLET CEDEX

Standard : **01 43 62 14 94**
Télécopie : **01 48 97 41 01**

ACTE D'HUISSIER DE JUSTICE

EXPEDITION



REFERENCES A RAPPELER:

42105419

Sous l'escalier d'accès à l'étage se trouve un espace / placard de rangement.

PREMIÈRE CHAMBRE

Le sol est carrelé.

Les murs et le plafond sont peints.

Le tout est en parfait état.

La pièce prend jour par une fenêtre à deux vantaux, châssis PVC.

Le chauffage est dispensé par un convecteur électrique.



S.A.S

Anatole LEROY-BEAULIEU
Fabienne ALLAIRE
Achille LAVILLAT
Huissiers de Justice Associés

150, avenue Gambetta - B.P. 85
93172 BAGNOLET CEDEX

Standard : **01 43 62 14 94**
Télécopie : **01 48 97 41 01**

ACTE
D'HUISSIER
DE
JUSTICE

EXPEDITION



REFERENCES A RAPPELER:

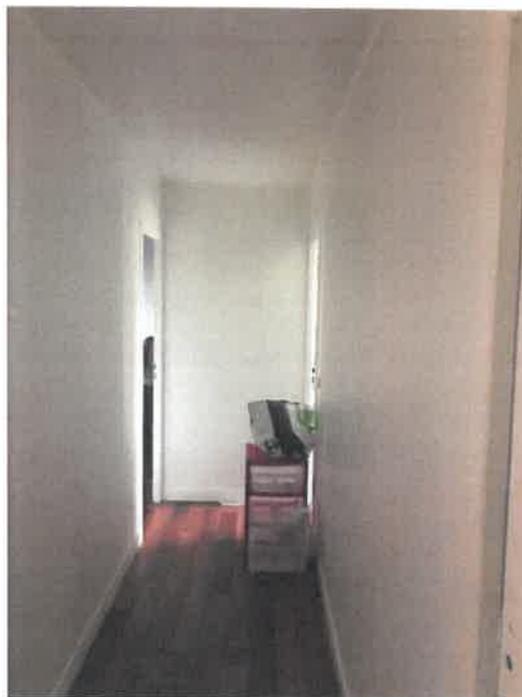
42105419

On accède à l'étage au moyen d'un escalier en bois.



PALIER – COULOIR AU PREMIER ÉTAGE

Le sol est recouvert d'un parquet.



S.A.S

Anatole LEROY-BEAULIEU
Fabienne ALLAIRE
Achille LAVILLAT
Huissiers de Justice Associés

150, avenue Gambetta - B.P. 85
93172 BAGNOLET CEDEX

Standard : **01 43 62 14 94**
Télécopie : **01 48 97 41 01**

**ACTE
D'HUISSIER
DE
JUSTICE**

EXPEDITION



REFERENCES A RAPPELER:

42105419

PREMIÈRE CHAMBRE A MAIN GAUCHE

Le sol est recouvert d'un parquet.

Les murs et le plafond sont peints.

Le chauffage est dispensé par un convecteur électrique.

La pièce prend jour par deux fenêtres à deux vantaux, châssis PVC, volets bois.

La pièce est dotée d'un placard.

DEUXIÈME CHAMBRE A MAIN GAUCHE

Le sol est recouvert d'un parquet.

Les murs et le plafond sont peints.

Le chauffage est dispensé par un convecteur électrique.

La pièce prend jour par deux fenêtres à deux vantaux, châssis PVC, volets bois.

La pièce est dotée d'un placard.

TROISIÈME CHAMBRE

Le sol est recouvert de parquet.

Les murs et le plafond sont peints.

Le chauffage est dispensé par un convecteur électrique.

QUATRIÈME CHAMBRE

Le sol est recouvert d'un parquet.

Les murs et le plafond sont peints.

La pièce prend jour par deux fenêtres à deux vantaux,

Le chauffage est dispensé par un convecteur électrique.

CINQUIÈME CHAMBRE

Le sol est recouvert d'un parquet.

Les murs et le plafond sont peints.

La pièce prend jour par une fenêtre à deux vantaux.

S.A.S

Anatole LEROY-BEAULIEU
Fabienne ALLAIRE
Achille LAVILLAT
Huissiers de Justice Associés

150, avenue Gambetta - B.P. 85
93172 BAGNOLET CEDEX

Standard : **01 43 62 14 94**
Télécopie : **01 48 97 41 01**

ACTE
D'HUISSIER
DE
JUSTICE

EXPEDITION



REFERENCES A RAPPELER:

42105419

PHOTOGRAPHIES DES CHAMBRES



S.A.S
Anatole LEROY-BEAULIEU
Fabienne ALLAIRE
Achille LAVILLAT
Huissiers de Justice Associés
150, avenue Gambetta - B.P. 85
93172 BAGNOLET CEDEX
Standard : **01 43 62 14 94**
Télécopie : **01 48 97 41 01**

ACTE
D'HUISSIER
DE
JUSTICE

EXPEDITION



REFERENCES A RAPPELER:

42105419



S.A.S

Anatole LEROY-BEAULIEU
Fabienne ALLAIRE
Achille LAVILLAT
Huissiers de Justice Associés
150, avenue Gambetta - B.P. 85
93172 BAGNOLET CEDEX
Standard : **01 43 62 14 94**
Télécopie : **01 48 97 41 01**

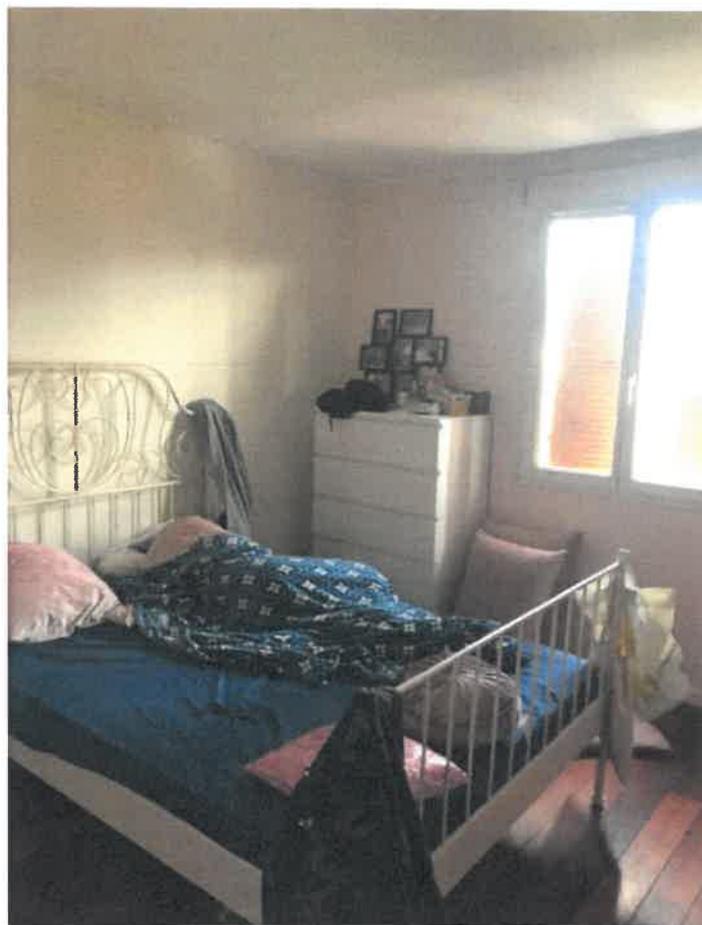
**ACTE
D'HUISSIER
DE
JUSTICE**

EXPEDITION



REFERENCES A RAPPELER:

42105419



S.A.S

Anatole LEROY-BEAULIEU
Fabienne ALLAIRE
Achille LAVILLAT
Huissiers de Justice Associés

150, avenue Gambetta - B.P. 85
93172 BAGNOLET CEDEX

Standard : **01 43 62 14 94**
Télécopie : **01 48 97 41 01**

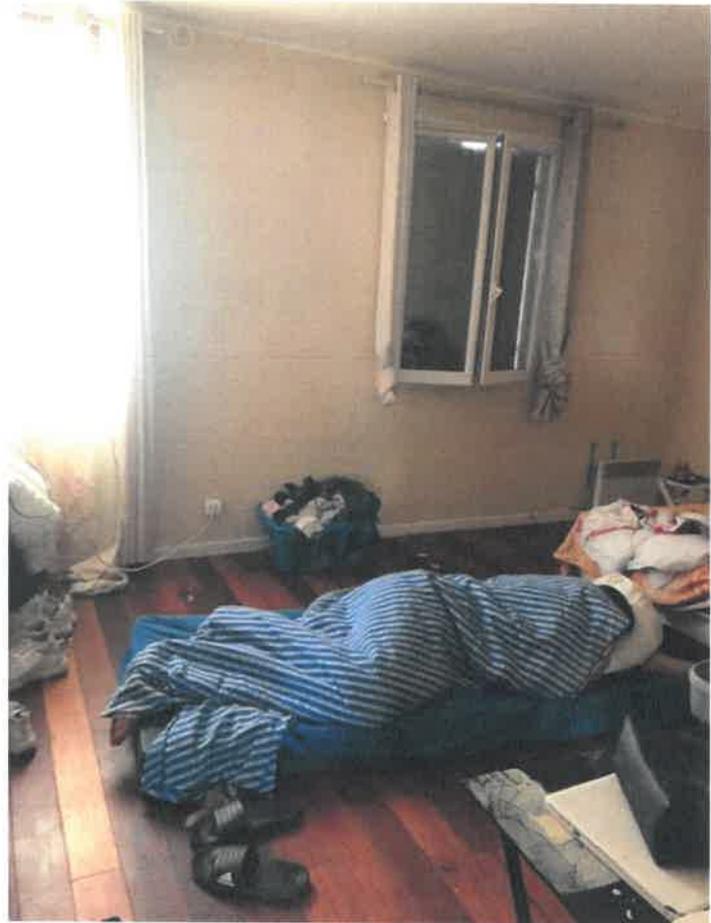
**ACTE
D'HUISSIER
DE
JUSTICE**

EXPEDITION



REFERENCES A RAPPELER:

42105419



S.A.S

Anatole LEROY-BEAULIEU
Fabienne ALLAIRE
Achille LAVILLAT
Huissiers de Justice Associés

150, avenue Gambetta - B.P. 85
93172 BAGNOLET CEDEX

Standard : **01 43 62 14 94**
Télécopie : **01 48 97 41 01**

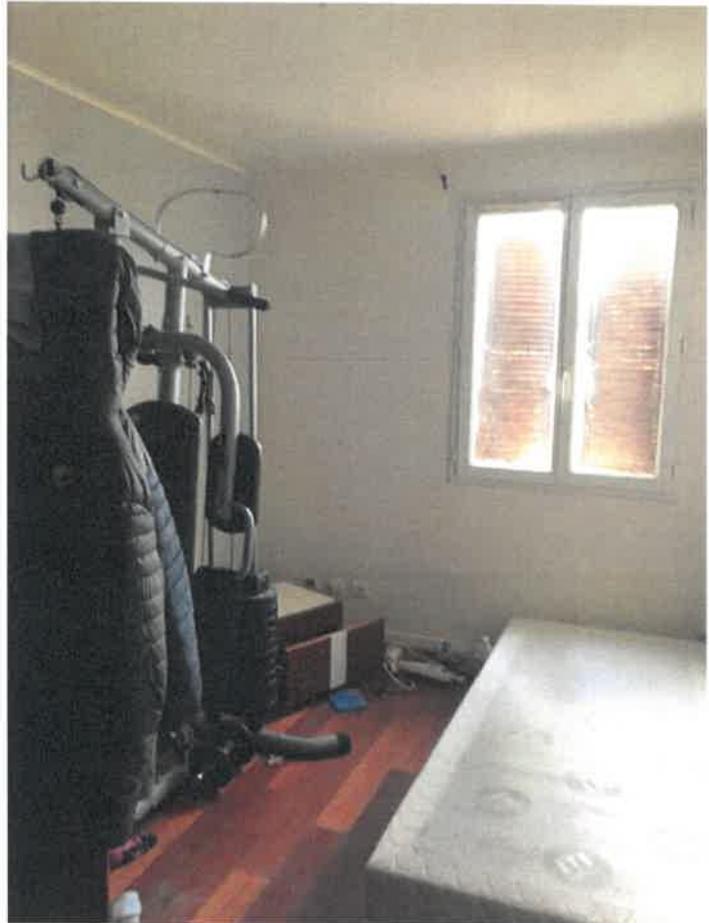
ACTE D'HUISSIER DE JUSTICE

EXPEDITION



REFERENCES A RAPPELER:

42105419



SALLE DE BAINS FACE

Le sol est carrelé et les murs sont faïencés.

L'équipement sanitaire comprend une baignoire, un double lavabo vasque.

La pièce prend jour par une fenêtre à deux vantaux, vitrages type cathédrale, volets PVC.

Dans cette pièce se trouve l'accès aux combles.

S.A.S

Anatole LEROY-BEAULIEU
Fabienne ALLAIRE
Achille LAVILLAT
Huissiers de Justice Associés
150, avenue Gambetta - B.P. 85
93172 BAGNOLET CEDEX
Standard : **01 43 62 14 94**
Télécopie : **01 48 97 41 01**

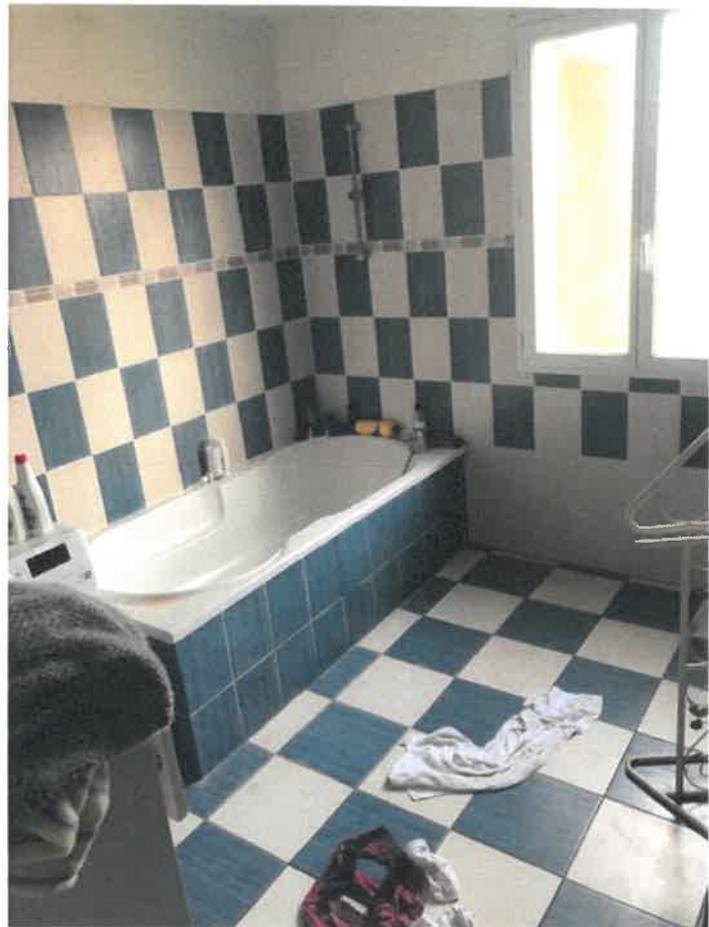
ACTE D'HUISSIER DE JUSTICE

EXPEDITION



REFERENCES A RAPPELER:

42105419



TOILETTES

Le sol est carrelé.

Les murs sont pour partie faïencés et pour partie peints, le plafond est peint.

La pièce est équipée d'une cuvette de WC à l'anglaise avec chasse d'eau dorsale.

Un aérateur Vortice est en place.

S.A.S

Anatole LEROY-BEAULIEU
Fabienne ALLAIRE
Achille LAVILLAT
Huissiers de Justice Associés
150, avenue Gambetta - B.P. 85
93172 BAGNOLET CEDEX
Standard : **01 43 62 14 94**
Télécopie : **01 48 97 41 01**

**ACTE
D'HUISSIER
DE
JUSTICE**

EXPEDITION



REFERENCES A RAPPELER:

42105419



Au rez-de-chaussée, derrière la première chambre, il existe une salle d'eau avec douche à l'italienne, une cuvette de WC à l'anglaise et un petit lave-mains.

Cette pièce est équipée pour personnes à mobilité réduite.

Le sol est carrelé et les murs sont faïencés sur toute hauteur.

Une bouche d'aération est en place de même qu'un point lumineux.

S.A.S

Anatole LEROY-BEAULIEU
Fabienne ALLAIRE
Achille LAVILLAT
Huissiers de Justice Associés

150, avenue Gambetta - B.P. 85
93172 BAGNOLET CEDEX

Standard : **01 43 62 14 94**
Télécopie : **01 48 97 41 01**

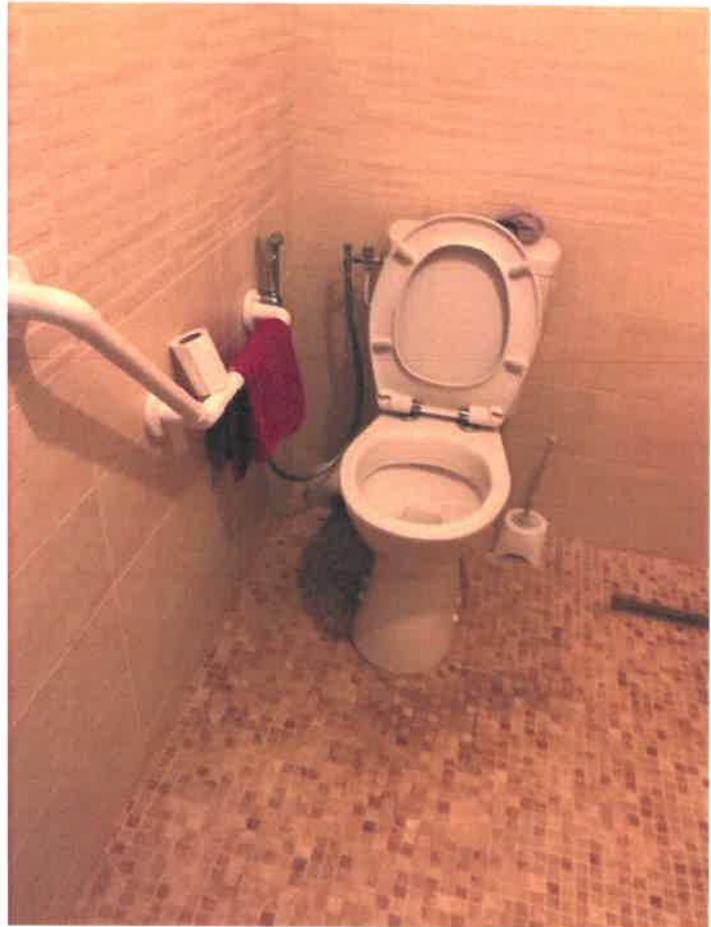
**ACTE
D'HUISSIER
DE
JUSTICE**

EXPEDITION



REFERENCES A RAPPELER:

42105419



S.A.S

Anatole LEROY-BEAULIEU
Fabienne ALLAIRE
Achille LAVILLAT
Huissiers de Justice Associés

150, avenue Gambetta - B.P. 85
93172 BAGNOLET CEDEX

Standard : **01 43 62 14 94**
Télécopie : **01 48 97 41 01**

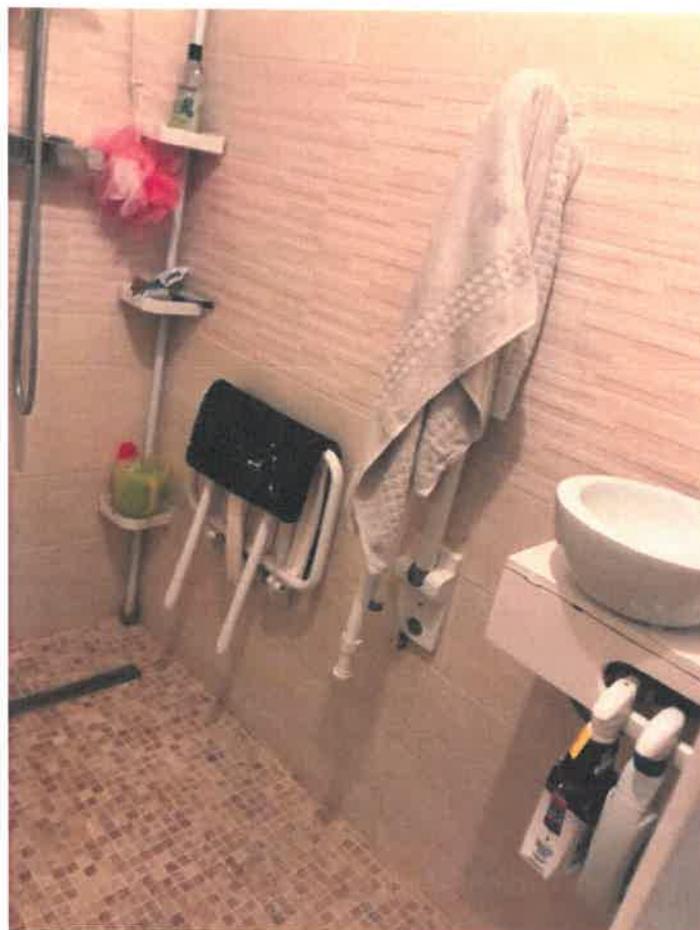
**ACTE
D'HUISSIER
DE
JUSTICE**

EXPEDITION



REFERENCES A RAPPELER:

42105419



S.A.S

Anatole LEROY-BEAULIEU
Fabienne ALLAIRE
Achille LAVILLAT
Huissiers de Justice Associés
150, avenue Gambetta - B.P. 85
93172 BAGNOLET CEDEX
Standard : **01 43 62 14 94**
Télécopie : **01 48 97 41 01**

**ACTE
D'HUISSIER
DE
JUSTICE**

EXPEDITION



REFERENCES A RAPPELER:

42105419

RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES :

GÉNÉRALITÉS

Le chauffage du pavillon est assuré par le poêle à bois installé dans la pièce à vivre ainsi que par des convecteurs électriques.

Monsieur ZEGHADI m'indique que la taxe foncière s'élève à environ 1 500 euros.

Le pavillon est en excellent état général.



S.A.S

Anatole LEROY-BEAULIEU
Fabienne ALLAIRE
Achille LAVILLAT
Huissiers de Justice Associés

150, avenue Gambetta - B.P. 85
93172 BAGNOLET CEDEX

Standard : **01 43 62 14 94**
Télécopie : **01 48 97 41 01**

ACTE D'HUISSIER DE JUSTICE

EXPEDITION



REFERENCES A RAPPELER:

42105419

SITUATION GÉOGRAPHIQUE



TREMBLAY EN FRANCE

Région	Ile-de-France
Département	Seine-Saint-Denis (sous-préfecture)
Arrondissement	Le RAINCY
Canton	Tremblay en France (chef lieu)
Intercommunauté	Métropole du Grand Paris
Maire Mandat	François ASENSI 2020-2026
Code postal	93290
Gentilé	Tremblaysiens
Population	34 081 hab. (2012) Densité : 1 519 hab./km ²

Tremblay-en-France est la commune la plus vaste du département de Seine-Saint-Denis avec ses 2 244 hectares.

La ville est principalement accessible par l'autoroute A104, par la RN 3 et la station de RER du Vert-Galant, en liaison directe depuis la gare du nord.

L'aéroport Roissy-Charles-de-Gaulle a une partie de son territoire dans la commune de Tremblay-en-France.

S.A.S
 Anatole LEROY-BEAULIEU
 Fabienne ALLAIRE
 Achille LAVILLAT
 Huissiers de Justice Associés
 150, avenue Gambetta - B.P. 85
 93172 BAGNOLET CEDEX
 Standard : 01 43 62 14 94
 Télécopie : 01 48 97 41 01

**ACTE
 D'HUISSIER
 DE
 JUSTICE**

EXPEDITION



**REFERENCES A RAPPELER:
 42105419**

La commune dispose de deux gares du RER B :

- Gare Aéroport Charles-de-Gaulle 2 TGV (terminus de la branche B3), au nord ;
- gare du vert-galant (branche B5 Mitry – Claye) située à la limite de la commune voisine de Villepinte et desservant le quartier du Vert-Galant, au sud de la commune.

SITUATION DE L'IMMEUBLE



ET DE TOUT CE QUE DESSUS J'AI FAIT ET DRESSE LE PRÉSENT PROCÈS-VERBAL DE DESCRIPTION POUR SERVIR ET VALOIR CE QUE DE DROIT.

Le présent acte comporte vingt-huit feuilles.

Émoluments	220,94
SCT	7,67

H.T.	228,61
Tva 20%	45,72

T.T.C	274,33



[Handwritten signature]

**Fabienne ALLAIRE
 Huissier de Justice**

ANNEXE 2
DIAGNOSTICS

Maître Ingrid FOY, Avocat de la société CREDIT FONCIER DE FRANCE, poursuivant la vente sur saisie immobilière dont s'agit, annexe au présent cahier des conditions de vente :

- les différents diagnostics et certificats techniques établis par Monsieur PAILLARD le 27 janvier 2022

DPE Diagnostic de performance énergétique (logement)

N°ADEME ADEME non défini
Établi le : 27/01/2022
Valable jusqu'au : 26/01/2032

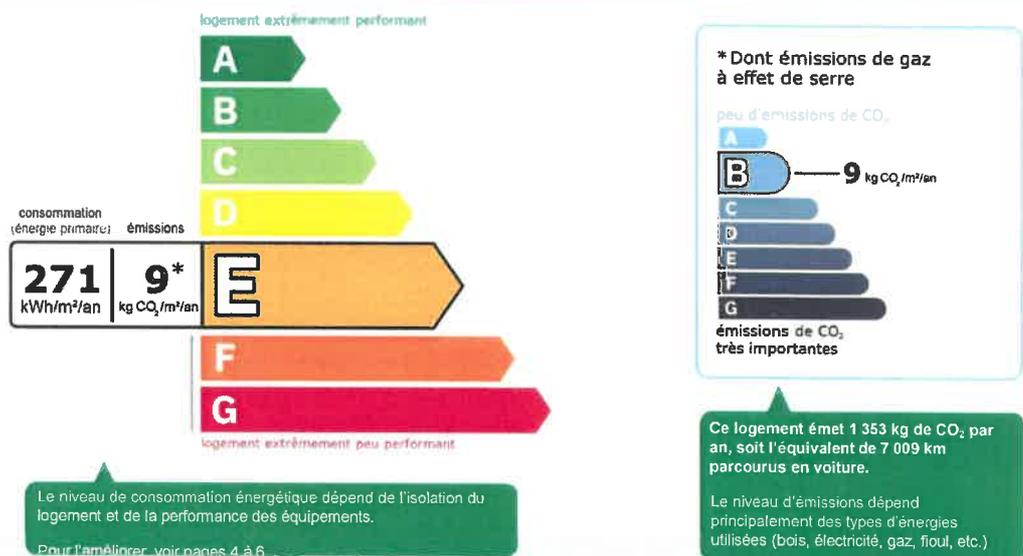
Ce document vous permet de savoir si votre logement est économe en énergie et préserve le climat. Il vous donne également des pistes pour améliorer ses performances et réduire vos factures. Pour en savoir plus : <https://www.ecologie.gouv.fr/diagnostic-performance-energetique-dpe>

Adresse : **88 Av Louis Dequet**
93290 TREMBLAY-EN-FRANCE

Type de bien : Maison Individuelle
Année de construction : 2006 - 2012
Surface habitable : **149,69 m²**

Propriétaire : **M et Mme ZEGHADI**
Adresse : 88 Av Louis Dequet 93290 TREMBLAY-EN-FRANCE

Performance énergétique et climatique



Estimation des coûts annuels d'énergie du logement

Les coûts sont estimés en fonction des caractéristiques du votre logement et pour une utilisation standard sur 5 usages (chauffage, eau chaude sanitaire, climatisation, refroidissement, ventilation) voir p.3 pour voir les détails par poste.



entre **2 430 €** et **3 330 €** par an

Prix moyens des énergies indexés au 1er janvier 2021 (abonnements compris)

Comment réduire ma facture d'énergie ? Voir p. 3

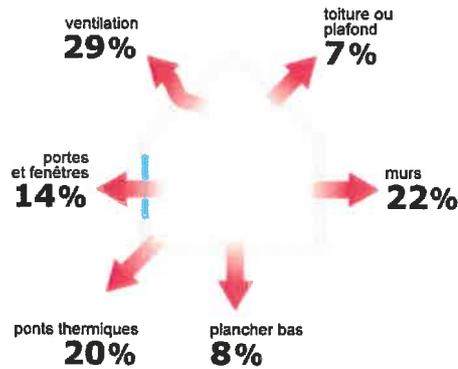
Informations diagnostiqueur

CADIC
17 Bis Av Ernest Renan
95210 SAINT GRATIEN
tel : 0680591863

Diagnostiqueur : **CHIERE Jean Louis**
Email : jl.cchiere@gmail.com
N° de certification : DT12217
Organisme de certification : DEKRA Certification



Schéma des déperditions de chaleur



Performance de l'isolation



Système de ventilation en place



VMC SF Auto réglable de 2001 à 2012

Confort d'été (hors climatisation)*



Les caractéristiques de votre logement améliorant le confort d'été :



logement traversant



fenêtres équipées de volets extérieurs



toiture isolée

Production d'énergies renouvelables

Ce logement n'est pas encore équipé de systèmes de production d'énergie renouvelable.

Diverses solutions existent :



pompe à chaleur



chauffe-eau thermodynamique



panneaux solaires photovoltaïques



panneaux solaires thermiques



géothermie



réseau de chaleur ou de froid vertueux



chauffage au bois

*Le niveau de confort d'été présenté ici s'appuie uniquement sur les caractéristiques de votre logement (la localisation n'est pas prise en compte).

Montants et consommations annuels d'énergie

Usage		Consommation d'énergie (en kWh énergie primaire)	Frais annuels d'énergie (fourchette d'estimation*)	Répartition des dépenses
chauffage	⚡ Electrique	33 224 (14 445 é.f.)	entre 2 000 € et 2 710 €	81 %
eau chaude	⚡ Electrique	5 505 (2 394 é.f.)	entre 330 € et 450 €	14 %
refroidissement				0 %
éclairage	⚡ Electrique	651 (283 é.f.)	entre 30 € et 60 €	2 %
auxiliaires	⚡ Electrique	1 310 (569 é.f.)	entre 70 € et 110 €	3 %
énergie totale pour les usages recensés :		40 690 kWh (17 691 kWh é.f.)	entre 2 430 € et 3 330 € par an	

Pour rester dans cette fourchette d'estimation, voir les recommandations d'usage ci-dessous

Conventionnellement, ces chiffres sont donnés pour une température de chauffage de 19° réduite à 16°C la nuit ou en cas d'absence du domicile, une climatisation réglée à 28° (si présence de clim), et une consommation d'eau chaude de 131ℓ par jour.

▲ Seules les consommations d'énergie nécessaires au chauffage, à la climatisation, à la production d'eau chaude sanitaire, à l'éclairage et aux auxiliaires (ventilateurs, pompes) sont prises en compte dans cette estimation. Les consommations liées aux autres usages (électroménager, appareils électroniques...) ne sont pas comptabilisées.

▲ Les factures réelles dépendront de nombreux facteurs : prix des énergies, météo de l'année (hiver froid ou doux...), nombre de personnes dans le logement et habitudes de vie, entretien des équipements...

é.f. → énergie finale
Prix moyens des énergies indexés au 1er janvier 2021 (abonnements compris)

Recommandations d'usage pour votre logement

Quelques gestes simples pour maîtriser votre facture d'énergie :



Température recommandée en hiver → 19°C
Chauffer à 19°C plutôt que 21°C c'est -20% sur votre facture **soit -574€ par an**

Astuces

- Diminuez le chauffage quand vous n'êtes pas là.
- Chauffez les chambres à 17° la nuit



Si climatisation, température recommandée en été → 28°C

Astuces

- Fermez les fenêtres et volets la journée quand il fait chaud.
- Aérez votre logement la nuit



Consommation recommandée → 131ℓ/jour d'eau chaude à 40°C
54ℓ consommés en moins par jour, c'est -22% sur votre facture **soit -111€ par an**

Astuces

- Installez des mousseurs d'eau sur les robinets et un pommeau à faible débit sur la douche.

Estimation faite par rapport à la surface de votre logement (2-3 personnes). Une douche de 5 minute = environ 40ℓ



En savoir plus sur les bons réflexes d'économie d'énergie :

www.faire.gouv.fr/reduire-ses-factures-energie

Voir en annexe le descriptif détaillé du logement et de ses équipements

Vue d'ensemble du logement

	description	isolation
 Murs	Mur en blocs de béton creux d'épaisseur ≤ 20 cm avec isolation intérieure (réalisée entre 2006 et 2012) donnant sur l'extérieur Mur en blocs de béton creux d'épaisseur ≤ 20 cm non isolé donnant sur un garage	insuffisante
 Plancher bas	Dalle béton donnant sur un terre-plein	moyenne
 Toiture/plafond	Plafond structure inconnu (sous combles perdus) donnant sur un comble fortement ventilé avec isolation intérieure (réalisée entre 2006 et 2012)	moyenne
 Portes et fenêtres	Porte(s) pvc opaque pleine Fenêtres battantes pvc, double vitrage avec lame d'air 12 mm et volets battants bois	moyenne

Vue d'ensemble des équipements li_DPE_modele_type_precision_fiche_description

	description
 Chauffage	Convecteur électrique NFC, NF** et NF*** (système individuel)
 Eau chaude sanitaire	Ballon électrique à accumulation vertical (autres catégorie ou inconnue), contenance ballon 200 L
 Climatisation	Néant
 Ventilation	VMC SF Auto réglable de 2001 à 2012
 Pilotage	Sans système d'intermittence

Recommandations de gestion et d'entretien des équipements

Pour maîtriser vos consommations d'énergie, la bonne gestion et l'entretien régulier des équipements de votre logement sont essentiels.

	type d'entretien
 Chauffe-eau	Vérifier la température d'eau du ballon (55°C-60°C) pour éviter le risque de développement de la légionnelle (en dessous de 50°C).
 Eclairage	Eteindre les lumières lorsque personne n'utilise la pièce.
 Isolation	Faire vérifier les isolants et les compléter tous les 20 ans.
 Radiateur	Ne jamais placer un meuble devant un émetteur de chaleur.
 Ventilation	Nettoyage et réglage de l'installation tous les 3 ans par un professionnel. Nettoyer régulièrement les bouches. Veiller à ouvrir les fenêtres de chaque pièce très régulièrement

Recommandations d'amélioration de la performance



Des travaux peuvent vous permettre d'améliorer significativement l'efficacité énergétique de votre logement et ainsi de faire des économies d'énergie, d'améliorer son confort, de le valoriser et de le rendre plus écologique. Le pack 1 de travaux vous permet de réaliser les travaux prioritaires, et le pack 2 d'aller vers un logement très performant.



Si vous en avez la possibilité, il est plus efficace et rentable de procéder à une rénovation globale de votre logement (voir packs de travaux 1 + 2 ci-dessous). La rénovation performante par étapes est aussi une alternative possible (réalisation du pack 1 avant le pack 2). Faites-vous accompagner par un professionnel compétent (bureau d'études, architecte, entreprise générale de travaux, groupement d'artisans...) pour préciser votre projet et coordonner vos travaux.

1

Les travaux essentiels

Montant estimé : 1600 à 2400€

Lot	Description	Performance recommandée
 Mur	Isolation des murs par l'extérieur. Si un ravalement de façade est prévu, effectuer une isolation par l'extérieur avec des retours d'isolants au niveau des tableaux des baies quand cela est possible. ▲ Travaux pouvant nécessiter une autorisation d'urbanisme	R > 4,5 m ² .K/W
 Chauffage	Mettre à jour le système d'intermittence / Régulation	

2

Les travaux à envisager

Montant estimé : 15300 à 22900€

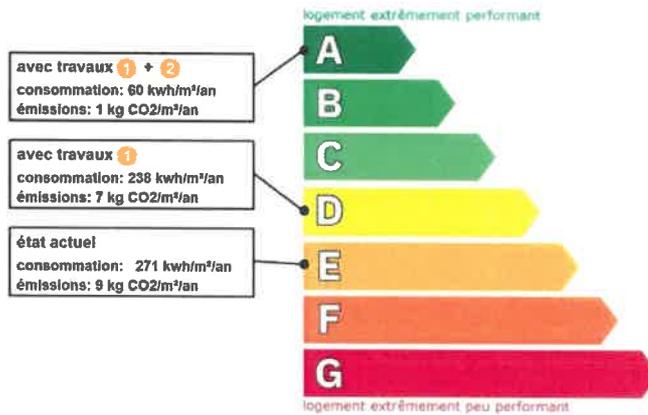
Lot	Description	Performance recommandée
 Portes et fenêtres	Remplacer les fenêtres par des fenêtres double vitrage à isolation renforcée. Remplacer les portes par des menuiseries plus performantes. ▲ Travaux pouvant nécessiter une autorisation d'urbanisme	Uw = 1,3 W/m ² .K, Sw = 0,42
 Chauffage	Remplacer le système de chauffage par une pompe à chaleur air/air non réversible (la climatisation n'est pas considérée, en cas de mise en place votre étiquette énergie augmentera sensiblement).	SCOP = 4
 Eau chaude sanitaire	Remplacer le système actuel par un appareil de type pompe à chaleur. Mettre en place un système Solaire	COP = 3

Commentaires :

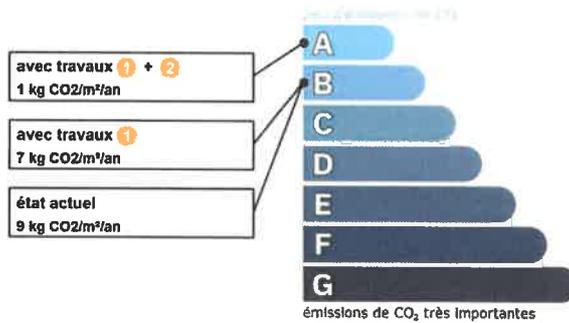
Néant

Recommandations d'amélioration de la performance (suite)

Évolution de la performance après travaux



Dont émissions de gaz à effet de serre



Préparez votre projet !

Contactez le conseiller FAIRE le plus proche de chez vous, pour des conseils gratuits et indépendants sur vos choix de travaux et d'artisans :

www.faire.fr/trouver-un-conseiller
ou 0908 800 700 (prix d'un appel local)

Vous pouvez bénéficier d'aides, de primes et de subventions pour vos travaux :

www.faire.fr/aides-de-financement

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
État
Républicain



Pour répondre à l'urgence climatique et environnementale, la France s'est fixée pour objectif d'ici 2050 de rénover l'ensemble des logements à un haut niveau de performance énergétique.

À court terme, la priorité est donnée à la suppression des énergies fortement émettrices de gaz à effet de serre (fioul, charbon) et à l'éradication des « passoires énergétiques » d'ici 2028.

Fiche technique du logement

Cette fiche liste les caractéristiques techniques du bien diagnostiqué renseignées par le diagnostiqueur pour obtenir les résultats présentés dans ce document. En cas de problème, contactez la personne ayant réalisé ce document ou l'organisme certificateur qui l'a certifiée (diagnostiqueurs.din.developpement-durable.gouv.fr).

Référence du logiciel validé : **LICIEL Diagnostics v4 [Moteur TribuEnergie: 1.4.23.4]** Justificatifs fournis pour établir le DPE :
 Référence du DPE : **22/IMO/ZEGHADI2610** Photographies des travaux
 Date de visite du bien : **20/01/2022**
 Invariant fiscal du logement : **N/A**
 Référence de la parcelle cadastrale : **Section cadastrale A1, Parcelle(s) n° 1391,**
 Méthode de calcul utilisée pour l'établissement du DPE : **3CL-DPE 2021**
 Numéro d'immatriculation de la copropriété : **N/A**

Explications personnalisées sur les éléments pouvant amener à des différences entre les consommations estimées et les consommations réelles :
 Néant

Généralités

Donnée d'entrée	Origine de la donnée	Valeur renseignée
Département	Observé / mesuré	93 Seine Saint Denis
Type de bien	Observé / mesuré	Maison Individuelle
Année de construction	Estimé	2006 - 2012
Surface habitable du logement	Observé / mesuré	149,69 m²
Nombre de niveaux du logement	Observé / mesuré	1
Hauteur moyenne sous plafond	Observé / mesuré	2,5 m

Enveloppe

Donnée d'entrées	Origine de la donnée	Valeur renseignée	
Mur 2 Sud	Surface du mur	Observé / mesuré	32 m²
	Type de local non chauffé adjacent	Observé / mesuré	l'extérieur
	Matériau mur	Observé / mesuré	Mur en blocs de béton creux
	Epaisseur mur	Observé / mesuré	≤ 20 cm
	Isolation	Observé / mesuré	oui
	Année isolation	Document fourni	2006 - 2012
Mur 3 Est	Surface du mur	Observé / mesuré	40 m²
	Type de local non chauffé adjacent	Observé / mesuré	l'extérieur
	Matériau mur	Observé / mesuré	Mur en blocs de béton creux
	Epaisseur mur	Observé / mesuré	≤ 20 cm
	Isolation	Observé / mesuré	oui
	Année isolation	Document fourni	2006 - 2012
Mur 4 Ouest	Surface du mur	Observé / mesuré	20 m²
	Type de local non chauffé adjacent	Observé / mesuré	un garage
	Surface Aiu	Observé / mesuré	20 m²
	Etat isolation des parois Aiu	Observé / mesuré	non isolé
	Surface Aue	Observé / mesuré	35 m²
	Etat Isolation des parois Aue	Observé / mesuré	non isolé
	Matériau mur	Observé / mesuré	Mur en blocs de béton creux
	Epaisseur mur	Observé / mesuré	≤ 20 cm
Mur 5 Ouest	Isolation	Observé / mesuré	non
	Surface du mur	Observé / mesuré	20 m²

	Type de local non chauffé adjacent	Observé / mesuré	l'extérieur
	Matériau mur	Observé / mesuré	Mur en blocs de béton creux
	Epaisseur mur	Observé / mesuré	≤ 20 cm
	Isolation	Observé / mesuré	oui
	Année isolation	Document fourni	2006 - 2012
Mur 1 Nord	Surface du mur	Observé / mesuré	26 m²
	Type de local non chauffé adjacent	Observé / mesuré	l'extérieur
	Matériau mur	Observé / mesuré	Mur en blocs de béton creux
	Epaisseur mur	Observé / mesuré	≤ 20 cm
	Isolation	Observé / mesuré	oui
	Année isolation	Document fourni	2006 - 2012
Plancher	Surface de plancher bas	Observé / mesuré	149 m²
	Type de local non chauffé adjacent	Observé / mesuré	un terre-plein
	Etat isolation des parois Aue	Observé / mesuré	non isolé
	Périmètre plancher bâtiment déperditif	Observé / mesuré	36 m
	Surface plancher bâtiment déperditif	Observé / mesuré	149 m²
	Type de pb	Observé / mesuré	Dalle béton
	Isolation: oui / non / inconnue	Observé / mesuré	inconnue
	Année de construction/rénovation	Document fourni	2006 - 2012
Plafond	Surface de plancher haut	Observé / mesuré	149 m²
	Type de local non chauffé adjacent	Observé / mesuré	un comble fortement ventilé
	Surface Aiu	Observé / mesuré	149 m²
	Surface Aue	Observé / mesuré	195 m²
	Etat isolation des parois Aue	Observé / mesuré	isolé
	Type de ph	Observé / mesuré	Plafond structure Inconnu (en combles)
	Isolation	Observé / mesuré	oui
	Année isolation	Document fourni	2006 - 2012
Fenêtre 2 Sud	Surface de baies	Observé / mesuré	8 m²
	Placement	Observé / mesuré	Mur 2 Sud
	Orientation des baies	Observé / mesuré	Sud
	Inclinaison vitrage	Observé / mesuré	vertical
	Type ouverture	Observé / mesuré	Fenêtres battantes
	Type menuiserie	Observé / mesuré	PVC
	Type de vitrage	Observé / mesuré	double vitrage
	Epaisseur lame air	Observé / mesuré	12 mm
	Présence couche peu émissive	Observé / mesuré	non
	Gaz de remplissage	Observé / mesuré	Air
	Positionnement de la menuiserie	Observé / mesuré	au nu intérieur
	Largeur du dormant menuiserie	Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Type volets	Observé / mesuré	Volets battants bois (tablier < 22mm)
	Type de masques proches	Observé / mesuré	Absence de masque proche
Type de masques lointains	Observé / mesuré	Masque homogène	
	Hauteur α (°)	Observé / mesuré	0 - 15°
Fenêtre 1 Nord	Surface de baies	Observé / mesuré	12 m²
	Placement	Observé / mesuré	Mur Nord
	Orientation des baies	Observé / mesuré	Nord
	Inclinaison vitrage	Observé / mesuré	vertical
	Type ouverture	Observé / mesuré	Fenêtres battantes
	Type menuiserie	Observé / mesuré	PVC
	Type de vitrage	Observé / mesuré	double vitrage

	Épaisseur lame air	<input type="radio"/>	Observé / mesuré	12 mm
	Présence couche peu émissive	<input type="radio"/>	Observé / mesuré	non
	Gaz de remplissage	<input type="radio"/>	Observé / mesuré	Air
	Positionnement de la menuiserie	<input type="radio"/>	Observé / mesuré	au nu intérieur
	Largeur du dormant menuiserie	<input type="radio"/>	Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Type volets	<input type="radio"/>	Observé / mesuré	Volets battants bois (tablier > 22mm)
	Type de masques proches	<input type="radio"/>	Observé / mesuré	Absence de masque proche
	Type de masques lointains	<input type="radio"/>	Observé / mesuré	Masque homogène
	Hauteur a (*)	<input type="radio"/>	Observé / mesuré	15 - 30°
Pont Thermique 1	Type PT	<input type="radio"/>	Observé / mesuré	Mur 1 Nord / Plancher Int.
	Type isolation	<input type="radio"/>	Observé / mesuré	ITI / non isolé
	Longueur du PT I	<input type="radio"/>	Observé / mesuré	8 m
Pont Thermique 2	Type PT	<input type="radio"/>	Observé / mesuré	Mur 1 Nord / Plancher
	Type isolation	<input type="radio"/>	Observé / mesuré	ITI / inconnue
	Longueur du PT I	<input type="radio"/>	Observé / mesuré	8 m
Pont Thermique 3	Type PT	<input type="radio"/>	Observé / mesuré	Mur 2 Sud / Plancher Int.
	Type isolation	<input type="radio"/>	Observé / mesuré	ITI / non isolé
	Longueur du PT I	<input type="radio"/>	Observé / mesuré	8 m
Pont Thermique 4	Type PT	<input type="radio"/>	Observé / mesuré	Mur 2 Sud / Plancher
	Type isolation	<input type="radio"/>	Observé / mesuré	ITI / inconnue
	Longueur du PT I	<input type="radio"/>	Observé / mesuré	8 m
Pont Thermique 5	Type PT	<input type="radio"/>	Observé / mesuré	Mur 3 Est / Plancher Int.
	Type isolation	<input type="radio"/>	Observé / mesuré	ITI / non isolé
	Longueur du PT I	<input type="radio"/>	Observé / mesuré	8 m
Pont Thermique 6	Type PT	<input type="radio"/>	Observé / mesuré	Mur 3 Est / Refend
	Type isolation	<input type="radio"/>	Observé / mesuré	ITI / non isolé
	Longueur du PT I	<input type="radio"/>	Observé / mesuré	5 m
Pont Thermique 7	Type PT	<input type="radio"/>	Observé / mesuré	Mur 3 Est / Plancher
	Type isolation	<input type="radio"/>	Observé / mesuré	ITI / inconnue
	Longueur du PT I	<input type="radio"/>	Observé / mesuré	8 m
Pont Thermique 8	Type PT	<input type="radio"/>	Observé / mesuré	Mur 4 Ouest / Plancher Int.
	Type isolation	<input type="radio"/>	Observé / mesuré	non isolé / non isolé
	Longueur du PT I	<input type="radio"/>	Observé / mesuré	8 m
Pont Thermique 9	Type PT	<input type="radio"/>	Observé / mesuré	Mur 4 Ouest / Refend
	Type isolation	<input type="radio"/>	Observé / mesuré	non isolé / non isolé
	Longueur du PT I	<input type="radio"/>	Observé / mesuré	5 m
Pont Thermique 10	Type PT	<input type="radio"/>	Observé / mesuré	Mur 4 Ouest / Plancher
	Type isolation	<input type="radio"/>	Observé / mesuré	non isolé / inconnue
	Longueur du PT I	<input type="radio"/>	Observé / mesuré	8 m
Pont Thermique 11	Type PT	<input type="radio"/>	Observé / mesuré	Mur 5 Ouest / Plancher Int.
	Type isolation	<input type="radio"/>	Observé / mesuré	ITI / non isolé
	Longueur du PT I	<input type="radio"/>	Observé / mesuré	8 m
Pont Thermique 12	Type PT	<input type="radio"/>	Observé / mesuré	Mur 5 Ouest / Plancher
	Type isolation	<input type="radio"/>	Observé / mesuré	ITI / inconnue
	Longueur du PT I	<input type="radio"/>	Observé / mesuré	8 m

Systèmes

Donnée d'entrée		Origine de la donnée	Valeur renseignée
Ventilation	Type de ventilation	<input type="radio"/>	Observé / mesuré
	Année installation	<input checked="" type="checkbox"/>	Valeur par défaut
	Énergie utilisée	<input type="radio"/>	Observé / mesuré
			VMC SF Auto réglable de 2001 à 2012
			2006 - 2012
			Électrique

	Façades exposées	🔍 Observé / mesuré	plusieurs
	Type d'installation de chauffage	🔍 Observé / mesuré	Installation de chauffage simple
	Type générateur	🔍 Observé / mesuré	Electrique - Convecteur électrique NFC, NF** et NF***
	Année installation générateur	🔍 Observé / mesuré	2007
Chauffage	Energie utilisée	🔍 Observé / mesuré	Electrique
	Type émetteur	🔍 Observé / mesuré	Convecteur électrique NFC, NF** et NF***
	Type de chauffage	🔍 Observé / mesuré	divisé
	Equipement intermittence	🔍 Observé / mesuré	Sans système d'intermittence
	Nombre de niveaux desservis	🔍 Observé / mesuré	1
	Type générateur	🔍 Observé / mesuré	Electrique - Ballon électrique à accumulation vertical (autres catégorie ou inconnue)
	Année installation générateur	🔍 Observé / mesuré	2007
Eau chaude sanitaire	Energie utilisée	🔍 Observé / mesuré	Electrique
	Chaudière murale	🔍 Observé / mesuré	non
	Type de distribution	🔍 Observé / mesuré	production volume habitable traversant des pièces alimentées continues
	Type de production	🔍 Observé / mesuré	accumulation
	Volume de stockage	🔍 Observé / mesuré	200 L

Références réglementaires utilisées :

Article L134-4-2 du CCH, décret n° 2011-807 du 5 juillet 2011, arrêtés du 31 mars 2021, 8 octobre 2021 et du 17 juin 2021 relatif à la transmission des diagnostics de performance énergétique à l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie et relatif à l'utilisation réglementaire des logiciels pour l'élaboration des diagnostics de performance énergétique, arrêtés du 21 octobre 2021 décret 2020-1610, 2020-1609, 2006-1114, 2008-1175 ; Ordonnance 2005-655 art L271-4 à 6 ; Loi 2004-1334 art L134-1 à 5 ; décret 2006-1147 art R.134-1 à 5 du CCH et loi grenelle 2 n°2010-786 du juillet 2010.

Notes : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par DEKRA Certification - Immeuble la Boursidière - Porte I - Rue de La Boursidière 92350 LE PLESSIS-ROBINSON (détail sur www.info-certif.fr)

Informations société : CADIC 17 Bis Av Ernest Renan 95210 SAINT GRATIEN
Tél. : 0680591863 - N°SIREN : 51955971 - Compagnie d'assurance : ALLIANZ n° 54862353

Etat de l'Installation Intérieure d'Electricité

Numéro de dossier : 22/IMO/ZEGHADI2610
 Norme méthodologique employée : AFNOR NF C 16-600 (juillet 2017)
 Date du repérage : 20/01/2022
 Heure d'arrivée : 10 h 30
 Durée du repérage : 00 h 50

La présente mission consiste, suivant l'arrêté du 28 septembre 2017 et du 4 avril 2011, à établir un état de l'installation électrique, en vue d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes. (Application des articles L. 134-7, R134-10 et R134-11 du code de la construction et de l'habitation). En aucun cas, il ne s'agit d'un contrôle de conformité de l'installation vis-à-vis de la réglementation en vigueur. Cet état de l'installation intérieure d'électricité a une durée de validité de 3 ans.

A. - Désignation et description du local d'habitation et de ses dépendances

Localisation du local d'habitation et de ses dépendances :
 Type d'immeuble : **Maison individuelle**
 Adresse : **88 Av Louis Dequet**
 Commune : **93290 TREMBLAY-EN-FRANCE**
 Département : **Seine-Saint-Denis**
 Référence cadastrale : **Section cadastrale AI, Parcelle(s) n° 1391,,** identifiant fiscal : **NC**
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :
Ce bien ne fait pas partie d'une copropriété
 Périmètre de repérage : **pavillon**
 Année de construction : **2007**
 Année de l'installation : **2007**
 Distributeur d'électricité : **Engie**
 Parties du bien non visitées : **Néant**

B. - Identification du donneur d'ordre

Identité du donneur d'ordre :
 Nom et prénom : **Maître ALLAIRE**
 Adresse :

Téléphone et adresse internet : . **Non communiqués**
 Qualité du donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) : **Autre**

Propriétaire du local d'habitation et de ses dépendances:
 Nom et prénom : **M et Mme ZEGHADI**
 Adresse : **88 Av Louis Dequet**
93290 TREMBLAY-EN-FRANCE

C. - Identification de l'opérateur ayant réalisé l'intervention et signé le rapport

Identité de l'opérateur de diagnostic :
 Nom et prénom : **CHIERE Jean Louis**
 Raison sociale et nom de l'entreprise : **CADIC**
 Adresse : **17 Bis Av Ernest Renan**
95210 SAINT GRATIEN
 Numéro SIRET : **51955971000016**
 Désignation de la compagnie d'assurance : **ALLIANZ**
 Numéro de police et date de validité : **54862353 / 01/01/2016**

Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par **DEKRA Certification** le **03/12/2018** jusqu'au **02/12/2023**. (Certification de compétence **DTI2217**)

D. – Rappel des limites du champ de réalisation de l'état de l'installation intérieure d'électricité

L'état de l'installation intérieure d'électricité porte sur l'ensemble de l'installation intérieure d'électricité à basse tension des locaux à usage d'habitation située en aval de l'appareil général de commande et de protection de cette installation. Il ne concerne pas les matériels d'utilisation amovibles, ni les circuits internes des matériels d'utilisation fixes, destinés à être reliés à l'installation électrique fixe, ni les installations de production ou de stockage par batteries d'énergie électrique du générateur jusqu'au point d'injection au réseau public de distribution d'énergie ou au point de raccordement à l'installation intérieure. Il ne concerne pas non plus les circuits de téléphonie, de télévision, de réseau informatique, de vidéophonie, de centrale d'alarme, etc., lorsqu'ils sont alimentés en régime permanent sous une tension inférieure ou égale à 50 V en courant alternatif et 120 V en courant continu.

L'intervention de l'opérateur réalisant l'état de l'installation intérieure d'électricité ne porte que sur les constituants visibles, visitables, de l'installation au moment du diagnostic. Elle s'effectue sans démontage de l'installation électrique (hormis le démontage des capots des tableaux électriques lorsque cela est possible) ni destruction des isolants des câbles.

Des éléments dangereux de l'installation intérieure d'électricité peuvent ne pas être repérés, notamment :

- les parties de l'installation électrique non visibles (incorporées dans le gros œuvre ou le second œuvre ou masquées par du mobilier) ou nécessitant un démontage ou une détérioration pour pouvoir y accéder (boîtes de connexion, conduits, plinthes, goulottes, huisseries, éléments chauffants incorporés dans la maçonnerie, luminaires des piscines plus particulièrement) ;
- les parties non visibles ou non accessibles des tableaux électriques après démontage de leur capot ;
- inadéquation entre le courant assigné (calibre) des dispositifs de protection contre les surintensités et la section des conducteurs sur toute la longueur des circuits;

E. – Synthèse de l'état de l'installation intérieure d'électricité**E.1. Anomalies et/ou constatations diverses relevées**

- L'installation intérieure d'électricité ne comporte **aucune anomalie** et ne fait pas l'objet de constatations diverses.
- L'installation intérieure d'électricité ne comporte **aucune anomalie**, mais fait l'objet de **constatations diverses**.
- L'installation intérieure d'électricité **comporte une ou des anomalies**. Il est recommandé au propriétaire de les supprimer en consultant dans les meilleurs délais un installateur électricien qualifié afin d'éliminer les dangers qu'elle(s) présente(nt). L'installation ne fait pas l'objet de constatations diverses.
- L'installation intérieure d'électricité **comporte une ou des anomalies**. Il est recommandé au propriétaire de les supprimer en consultant dans les meilleurs délais un installateur électricien qualifié afin d'éliminer les dangers qu'elle(s) présente(nt). L'installation fait également l'objet de **constatations diverses**.

E.2. Les domaines faisant l'objet d'anomalies sont :

- 1. L'appareil général de commande et de protection et de son accessibilité.
- 2. La protection différentielle à l'origine de l'installation électrique et sa sensibilité appropriée aux conditions de mise à la terre.
- 3. La prise de terre et l'installation de mise à la terre.
- 4. La protection contre les surintensités adaptée à la section des conducteurs, sur chaque circuit.
- 5. La liaison équipotentielle dans les locaux contenant une baignoire ou une douche.
- 6. Les règles liées aux zones dans les locaux contenant une baignoire ou une douche.
- 7. Des matériels électriques présentant des risques de contacts directs.
- 8.1 Des matériels électriques vétustes, inadaptés à l'usage.
- 8.2 Des conducteurs non protégés mécaniquement.
- 9. Des appareils d'utilisation situés dans les parties communes et alimentés depuis la partie privative ou des appareils d'utilisation situés dans la partie privative et alimentés depuis les parties communes.
- 10. La piscine privée ou le bassin de fontaine.

E.3. Les constatations diverses concernent :

- Des installations, parties d'installations ou spécificités non couvertes par le présent diagnostic.
- Des points de contrôle n'ayant pu être vérifiés.
- Des constatations concernant l'installation électrique et/ou son environnement.

F. - Anomalies identifiées

N° Article (1)	Libellé et localisation (*) des anomalies	N° Article (2)	Libellé des mesures compensatoires (3) correctement mises en œuvre
B4.3 a1	Au moins un circuit n'est pas protégé, à son origine, contre les surcharges et les courts-circuits.		
B5.3 a	Locaux contenant une baignoire ou une douche : la continuité électrique de la liaison équipotentielle supplémentaire, reliant les éléments conducteurs et les masses des matériels électriques, n'est pas satisfaisante (résistance supérieure à 2 ohms).		

(1) Référence des anomalies selon la norme ou la spécification technique utilisée.

(2) Référence des mesures compensatoires selon la norme ou la spécification technique utilisée.

(3) Une mesure compensatoire est une mesure qui permet de limiter un risque de choc électrique lorsque les règles fondamentales de sécurité ne peuvent s'appliquer pleinement pour des raisons soit économiques, soit techniques, soit administratives. Le numéro d'article et le libellé de la mesure compensatoire sont indiqués en regard de l'anomalie concernée.

(*) Avertissement : la localisation des anomalies n'est pas exhaustive. Il est admis que l'opérateur de diagnostic ne procède à la localisation que d'une anomalie par point de contrôle. Toutefois, cet avertissement ne concerne pas le test de déclenchement des dispositifs différentiels.

G.1. - Informations complémentaires

Article (1)	Libellé des informations
B11 a1	L'ensemble de l'installation électrique est protégé par au moins un dispositif différentiel à haute sensibilité inf. ou égal à 30 mA.
B11 b1	L'ensemble des socles de prise de courant est de type à obturateur.
B11 c1	L'ensemble des socles de prise de courant possède un puits de 15 mm.

(1) Référence des informations complémentaires selon la norme ou la spécification technique utilisée.

G.2. - Constatations diverses

Constatation type E1. - Installations, partie d'installation ou spécificités non couvertes

Néant

Constatation type E2. - Points de contrôle du diagnostic n'ayant pu être vérifiés

N° Article (1)	Libellé des points de contrôle n'ayant pu être vérifiés selon norme NF C 16-600 - Annexe C	Motifs
Néant	-	

(1) Référence des constatations diverses selon la norme ou la spécification technique utilisée.

Constatation type E3. - Constatations concernant l'installation électrique et/ou son environnement

Néant

H. - Identification des parties du bien (pièces et emplacements) n'ayant pu être visitées et justification :

Néant

*Nota : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par **DEKRA Certification - Immeuble la Boursidière - Porte I - Rue de La Boursidière 92350 LE PLESSIS-ROBINSON (détail sur www.info-certif.fr)***

Dates de visite et d'établissement de l'état :
Visite effectuée le : **20/01/2022**
Etat rédigé à **SAINT GRATIEN**, le **27/01/2022**

Par : **CHIERE Jean Louis**



Signature du représentant :

--

I. - Objectif des dispositions et description des risques encourus en fonction des anomalies identifiées

Correspondance avec le domaine d'anomalies (1)	Objectif des dispositions et description des risques encourus
B.1	Appareil général de commande et de protection : Cet appareil, accessible à l'intérieur du logement, permet d'interrompre, en cas d'urgence, en un lieu unique, connu et accessible, la totalité de la fourniture de l'alimentation électrique. Son absence, son inaccessibilité ou un appareil inadapté ne permet pas d'assurer cette fonction de coupure en cas de danger (risque d'électrisation, voire d'électrocution), d'incendie ou d'intervention sur l'installation électrique.
B.2	Protection différentielle à l'origine de l'installation : Ce dispositif permet de protéger les personnes contre les risques de choc électrique lors d'un défaut d'isolement sur un matériel électrique. Son absence ou son mauvais fonctionnement peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.
B.3	Prise de terre et installation de mise à la terre : Ces éléments permettent, lors d'un défaut d'isolement sur un matériel électrique, de dévier à la terre le courant de défaut dangereux qui en résulte. L'absence de ces éléments ou leur inexistence partielle peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.
B.4	Protection contre les surintensités : Les disjoncteurs divisionnaires ou coupe-circuits à cartouche fusible, à l'origine de chaque circuit, permettent de protéger les conducteurs et câbles électriques contre les échauffements anormaux dus aux surcharges ou courts-circuits. L'absence de ces dispositifs de protection ou leur calibre trop élevé peut être à l'origine d'incendies.
B.5	Liaison équipotentielle dans les locaux contenant une baignoire ou une douche : Elle permet d'éviter, lors d'un défaut, que le corps humain ne soit traversé par un courant électrique dangereux. Son absence privilégie, en cas de défaut, l'écoulement du courant électrique par le corps humain, ce qui peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.
B.6	Règles liées aux zones dans les locaux contenant une baignoire ou une douche : Les règles de mise en œuvre de l'installation électrique à l'intérieur de tels locaux permettent de limiter le risque de chocs électriques, du fait de la réduction de la résistance électrique du corps humain lorsque celui-ci est mouillé ou immergé. Le non-respect de celles-ci peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.
B.7	Matériels électriques présentant des risques de contact direct : Les matériels électriques dont des parties nues sous tension sont accessibles (matériels électriques anciens, fils électriques dénudés, bornes de connexion non placées dans une boîte équipée d'un couvercle, matériels électriques cassés...) présentent d'importants risques d'électrisation, voire d'électrocution.
B.8	Matériels électriques vétustes ou inadaptés à l'usage : Ces matériels électriques, lorsqu'ils sont trop anciens, n'assurent pas une protection satisfaisante contre l'accès aux parties nues sous tension ou ne possèdent plus un niveau d'isolement suffisant. Lorsqu'ils ne sont pas adaptés à l'usage que l'on veut en faire, ils deviennent très dangereux lors de leur utilisation. Dans les deux cas, ces matériels présentent d'importants risques d'électrisation, voire d'électrocution.
B.9	Appareils d'utilisation situés dans des parties communes et alimentés depuis les parties privatives : Lorsque l'installation électrique issue de la partie privative n'est pas mise en œuvre correctement, le contact d'une personne avec la masse d'un matériel électrique en défaut ou une partie active sous tension peut être la cause d'électrisation, voire d'électrocution.
B.10	Piscine privée ou bassin de fontaine : Les règles de mise en œuvre de l'installation électrique et des équipements associés à la piscine ou au bassin de fontaine permettent de limiter le risque de chocs électriques, du fait de la réduction de la résistance électrique du corps humain lorsque celui-ci est mouillé ou immergé. Le non-respect de celles-ci peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.

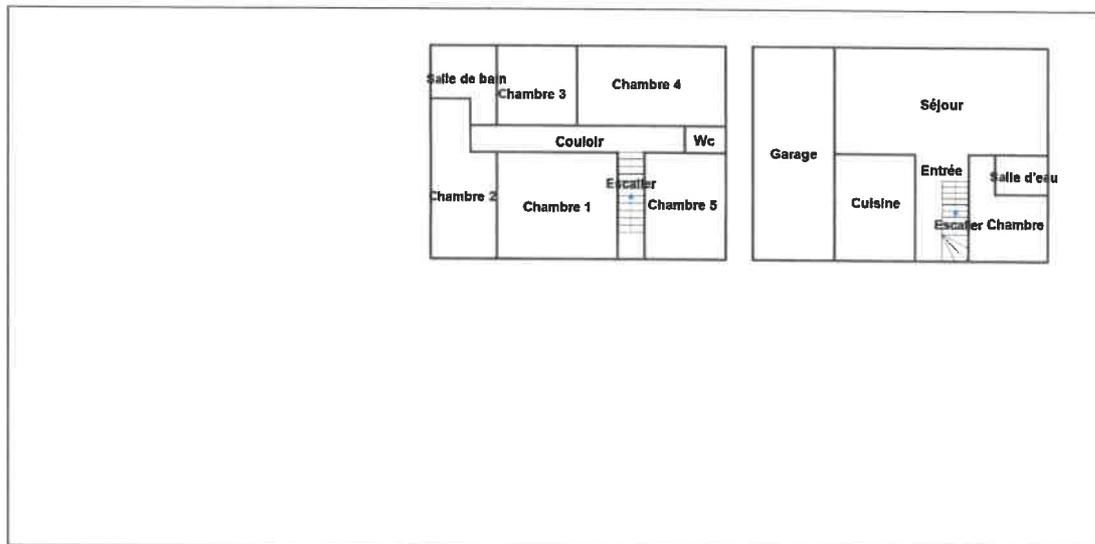
(1) Référence des anomalies selon la norme ou spécification technique utilisée.

J. - Informations complémentaires

Correspondance avec le groupe d'informations (1)	Objectif des dispositions et description des risques encourus
B.11	Dispositif(s) différentiel(s) à haute sensibilité protégeant l'ensemble de l'installation électrique : L'objectif est d'assurer rapidement la coupure du courant de l'installation électrique ou du circuit concerné, dès l'apparition d'un courant de défaut même de faible valeur. C'est le cas notamment lors de la défaillance occasionnelle (telle que l'usure normale ou anormale des matériels, l'imprudence ou le défaut d'entretien, la rupture du conducteur de mise à la terre d'un matériel électrique) des mesures classiques de protection contre les risques d'électrisation, voire d'électrocution. Socles de prise de courant de type à obturateurs : Socles de prise de courant de type à obturateurs : l'objectif est d'éviter l'introduction, en particulier par un enfant, d'un objet dans une alvéole d'un socle de prise de courant sous tension pouvant entraîner des brûlures graves et/ ou l'électrisation, voire l'électrocution. Socles de prise de courant de type à puits : La présence d'un puits au niveau d'un socle de prise de courant évite le risque d'électrisation, voire d'électrocution, au moment de l'introduction des fiche mâles non isolées d'un cordon d'alimentation.

(1) Référence des informations complémentaires selon la norme ou spécification technique utilisée.

Annexe - Croquis de repérage



Recommandations relevant du devoir de conseil de professionnel

Néant

Règles élémentaires de sécurité et d'usage à respecter (liste non exhaustive)

L'électricité constitue un danger invisible, inodore et silencieux et c'est pourquoi il faut être vigilant quant aux risques qu'elle occasionne (incendie, électrisation, électrocution). Restez toujours attentif à votre installation électrique, vérifiez qu'elle soit et reste en bon état.

Pour limiter les risques, il existe des moyens de prévention simples :

- Ne jamais manipuler une prise ou un fil électrique avec des mains humides
- Ne jamais tirer sur un fil électrique pour le débrancher
- Débrancher un appareil électrique avant de le nettoyer
- Ne jamais toucher les fiches métalliques d'une prise de courant
- Ne jamais manipuler un objet électrique sur un sol humide ou mouillé

ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

ANCIENNEMENT " ETAT DES RISQUES NATURELS, MINIERES ET TECHNOLOGIQUES "

En application des articles L.125-5, L.125-6 et L.125-7 du Code de l'environnement

Date d'édition : 26/01/2022

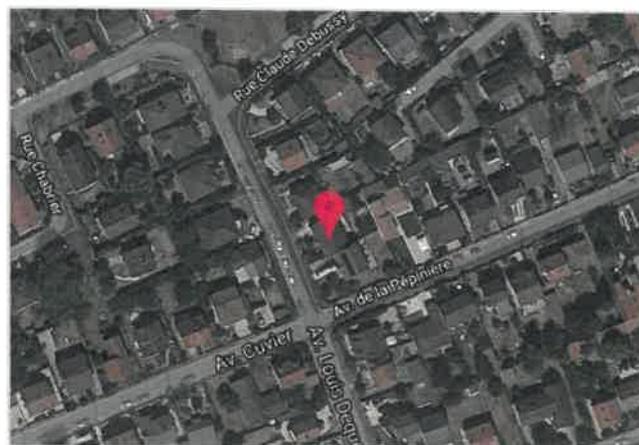
Adresse du bien :

88 Av Louis Dequet
93290 TREMBLAY EN FRANCE

Type de transaction : Vente

Nom du vendeur :

ZEGHADI



Plan de prévention des risques	Etat	Date	Exposition
Mouvements de terrain liés à la dissolution du gypse	Approuvé	18/04/1995	oui
Mouvements de terrain dus au retrait-gonflement des argiles	Prescrit	23/07/2001	oui
Zonage sismique : Zone 1 - Très faible	-	-	oui
Potentiel radon : Catégorie 1 - Faible	-	-	oui
Plan d'Exposition au Bruit	-	-	non

Etat des risques et pollutions

aléas naturels, miniers ou technologiques, sismicité, potentiel radon et sols pollués

Cet état est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral

n° 07-3665

du 03/10/2007

mis à jour le

Adresse de l'immeuble

88 Av Louis Dequet
93290 - TREMBLAY EN FRANCE

Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention des risques naturels (PPRN)

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR N	prescrit	<input checked="" type="checkbox"/>	anticipé	approuvé	<input checked="" type="checkbox"/>	oui	<input checked="" type="checkbox"/>	non
						date	23/07/2001	
Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :								
	Cyclone		Inondation	Mouvement de terrain	<input checked="" type="checkbox"/>	Remontée de nappe		Séisme
	Crue torrentielle		Avalanche	Sécheresse géotechnique		Feux de forêt		Volcan
	Autres							
> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRN						oui		non
Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés						oui		non

Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention des risques miniers (PPRM)

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR M	prescrit		anticipé	approuvé		oui		non
						date		
Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :								
			Mouvement de terrain	Autres				
> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPR miniers						oui		non
Si oui, les travaux prescrits par le règlement du ou des PPR naturels ont été réalisés						oui		non

Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention des risques technologiques (PPRT)

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'étude d'un PPR T prescrit et non encore approuvé	effet toxique	effet thermique	effet de surpression	oui		non		X
> L'immeuble est situé dans le périmètre d'exposition aux risques d'un PPR T approuvé				oui		non		X
> L'immeuble est situé en secteur d'expropriation ou de délaissement				oui		non		X
> L'immeuble est situé en zone de prescription				oui		non		X
Si la transaction concerne un logement, les travaux prescrits ont été réalisés				oui		non		
Si la transaction ne concerne pas un logement, l'information sur le type de risques auxquels l'immeuble est exposé ainsi que leur gravité, probabilité et cinétique, est jointe à l'acte de vente ou au contrat de location				oui		non		

Situation de l'immeuble au regard du zonage sismique réglementaire

> L'immeuble est situé dans une commune de sismicité	zone 1	<input checked="" type="checkbox"/>	zone 2	zone 3	zone 4	zone 5
	très faible		faible	modérée	moyenne	forte

Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire à potentiel radon

> L'immeuble se situe dans une commune à potentiel radon classée en niveau 3	oui		non		X
--	-----	--	-----	--	---

Information relative à la pollution des sols

> Le terrain est situé en secteur d'information sur les sols (SIS)	oui		non		X
--	-----	--	-----	--	---

Situation de l'immeuble au regard du plan d'exposition au bruit (PEB)

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PEB	non	<input checked="" type="checkbox"/>	zone D	zone C	zone B	zone A
			faible	modérée	forte	très forte

Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance suite à une catastrophe Naturelle/Minière/Technologique

> L'information est mentionnée dans l'acte de vente	oui	<input checked="" type="checkbox"/>	non	
---	-----	-------------------------------------	-----	--

Documents/dossiers de référence

Localisation de l'immeuble

Extraits des documents de référence permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte

Extrait cartographique du PPR : Mouvements de terrain liés à la dissolution du gypse

Extrait cartographique du PPR : Mouvements de terrain dus au retrait-gonflement des argiles

Extrait cartographique du Plan d'Exposition au Bruit

Vendeur / Bailleur

ZEGHADI

Date / Lieu

26/01/2022

Acquéreur / Locataire

TREMBLAY EN FRANCE

Informations sur les risques naturels, miniers ou technologiques, la sismicité, le potentiel radon, les zones de pollution des sols pour en savoir plus... consultez le site Internet : www.georisques.gouv.fr

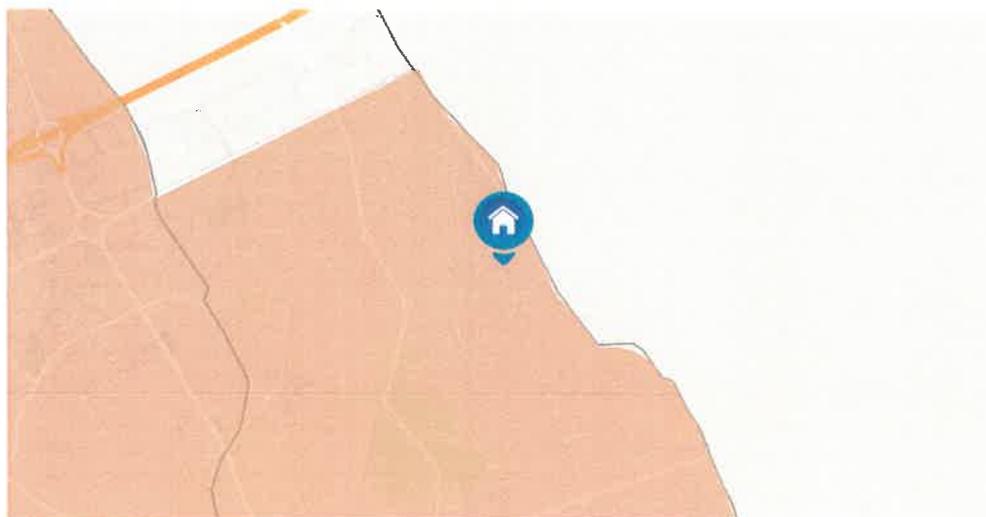
ETAT DES SERVITUDES 'RISQUES' ET D'INFORMATION SUR LES SOLS

ANCIENNEMENT " ETAT DES RISQUES NATURELS, MINIERES ET TECHNOLOGIQUES "

En application des articles L.125-5, L.125-6 et L.125-7 du Code de l'environnement

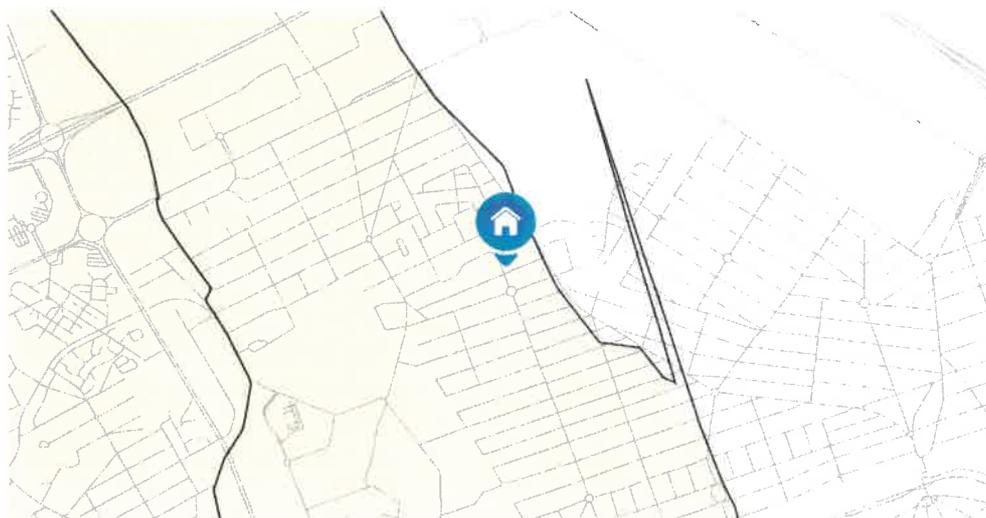
Extrait cartographique du PPR : Mouvements de terrain liés à la dissolution du gypse

Le bien immobilier est situé à l'intérieur d'une zone à risques



Extrait cartographique du PPR : Mouvements de terrain dus au retrait-gonflement des argiles

Le bien immobilier est situé à l'intérieur d'une zone à risques



88 Av Louis Dequet

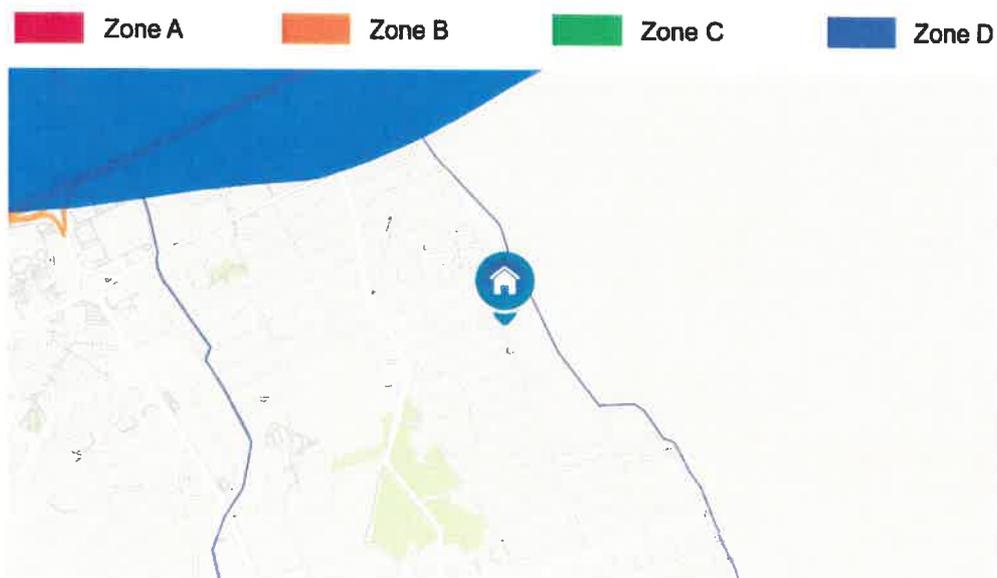
93290 - TREMBLAY EN FRANCE

ETAT DES SERVITUDES 'RISQUES' ET D'INFORMATION SUR LES SOLS

ANCIENNEMENT " ETAT DES RISQUES NATURELS, MINIERES ET TECHNOLOGIQUES "

En application des articles L.125-5, L.125-6 et L.125-7 du Code de l'environnement

Extrait cartographique du Plan d'Exposition au Bruit



88 Av Louis Dequet

93290 - TREMBLAY EN FRANCE

ETAT DES SERVITUDES 'RISQUES' ET D'INFORMATION SUR LES SOLS

ANCIENNEMENT " ETAT DES RISQUES NATURELS, MINIERES ET TECHNOLOGIQUES "

*En application des articles L.125-5, L.125-6 et L.125-7 du Code de l'environnement***Déclaration des sinistres indemnisés***en date du 26/01/2022 sur la commune de TREMBLAY EN FRANCE*

Type de catastrophe	Début	Fin	Publication	J.O.	Indemnisation
Inondations et coulées de boue	11/04/1983	23/04/1983	16/05/1983	18/05/1983	<input type="checkbox"/>
Inondations et coulées de boue	24/06/1983	26/06/1983	03/08/1983	05/08/1983	<input type="checkbox"/>
Inondations et coulées de boue	07/07/1983	07/07/1983	05/10/1983	08/10/1983	<input type="checkbox"/>
Inondations et coulées de boue	22/07/1983	23/07/1983	05/10/1983	08/10/1983	<input type="checkbox"/>
Inondations et coulées de boue	26/07/1983	28/07/1983	05/10/1983	08/10/1983	<input type="checkbox"/>
Inondations et coulées de boue	23/07/1988	23/07/1988	19/10/1988	03/11/1988	<input type="checkbox"/>
Mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse	01/06/1989	31/12/1989	04/12/1990	15/12/1990	<input type="checkbox"/>
Inondations et coulées de boue	26/06/1990	27/06/1990	07/12/1990	19/12/1990	<input type="checkbox"/>
Mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse	01/01/1990	31/12/1990	04/12/1991	27/12/1991	<input type="checkbox"/>
Mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse	01/01/1991	30/09/1993	03/03/1995	17/03/1995	<input type="checkbox"/>
Inondations et coulées de boue	23/08/1995	23/08/1995	24/10/1995	31/10/1995	<input type="checkbox"/>
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/10/1993	30/11/1997	26/05/1998	11/06/1998	<input type="checkbox"/>
Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999	<input type="checkbox"/>
Inondations et coulées de boue	27/06/2001	27/06/2001	03/12/2001	19/12/2001	<input type="checkbox"/>
Inondations et coulées de boue	13/05/2006	13/05/2006	23/03/2007	01/04/2007	<input type="checkbox"/>
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/01/2004	31/03/2004	11/06/2008	14/06/2008	<input type="checkbox"/>
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/07/2004	30/09/2004	11/06/2008	14/06/2008	<input type="checkbox"/>
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/01/2005	31/03/2005	11/06/2008	14/06/2008	<input type="checkbox"/>
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/07/2005	30/09/2005	11/06/2008	14/06/2008	<input type="checkbox"/>
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/01/2006	31/03/2006	11/06/2008	14/06/2008	<input type="checkbox"/>

Cochez la case si, à votre connaissance, l'immeuble a fait l'objet d'indemnisations suite à des dommages consécutifs à chacun des événements

ETAT DES SERVITUDES 'RISQUES' ET D'INFORMATION SUR LES SOLS

ANCIENNEMENT " ETAT DES RISQUES NATURELS, MINIERES ET TECHNOLOGIQUES "

En application des articles L.125-5, L.125-6 et L.125-7 du Code de l'environnement

Déclaration des sinistres indemnisés

en date du 26/01/2022 sur la commune de TREMBLAY EN FRANCE

Etabli le : 26/01/2022

Nom et visa du vendeur :

ZEGHADI

Nom et visa de l'acquéreur :

88 Av Louis Dequet

93290 - TREMBLAY EN FRANCE



PREFECTURE DE LA SEINE-SAINT-DENIS

**direction
départementale
de l'Équipement
Seine Saint-Denis**

ARRETE n° 07 – 3665
relatif à la mise à jour de l'information des acquéreurs et
des locataires de biens immobiliers sur les risques
naturels et technologiques majeurs
situés sur la commune de Tremblay-en-France

**Service
Environnement et
Urbanisme
Réglementaire
Pôle Connaissance
et Prévention des
Risques**

Le préfet de la Seine-Saint-Denis
Chevalier de la Légion d'Honneur

Vu le code général des collectivités territoriales ;
Vu le code de l'environnement, notamment les articles L125-5 et R125-23 à R125-27 ;
Vu la loi n° 2004-811 du 13 août 2004 de modernisation et de sécurité civile ;
Vu l'arrêté préfectoral n° 2006-0359 du 13 février 2006 relatif à l'information des
acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et
technologiques majeurs ;
Vu l'actualisation par le bureau de recherches géologiques et minières de la carte d'aléas
retrait-gonflement des sols argileux dans le département de la Seine-Saint-Denis ;
Considérant l'obligation d'information prévue au I et II de l'article L125-5 du code de
l'environnement ;

Sur proposition de Monsieur le secrétaire général de la préfecture de la Seine-Saint-
Denis ;

ARRETE :

Article 1 :

Le dossier d'information annexé à l'arrêté préfectoral n° 2006-0359 du 13 février 2006
susvisé est modifié.

Les éléments nécessaires à l'information sur les risques naturels et technologiques
majeurs des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers situés dans la commune de
Tremblay-en-France sont mis à jour dans le dossier d'information annexé au présent
arrêté.

Article 2 :

Ce dossier comprend :

- une fiche synthétique listant les risques recensés sur le territoire de la commune et
les documents de référence attachés, et donnant des indications sur l'intensité des
risques recensés lorsqu'elle est connue ;
- les documents auxquels le vendeur ou le bailleur peut se référer.

Ce dossier et les documents de référence attachés sont librement consultables en mairie
de Tremblay-en-France, sous-préfecture du Raincy et à la préfecture de Bobigny aux
jours et heures habituels d'ouverture des bureaux.

1, esplanade Jean Moulin
93007 Bobigny cedex
téléphone :
01 41 60 60 60
télécopie :
01 48 30 22 88
E-mail : courrier@seine-saint-denis.pref.gouv.fr

Article 3 :

Les informations contenues dans ce dossier sont mises à jour au regard des conditions mentionnées à l'article L125-5 du code de l'environnement.

Article 4 :

Une copie du présent arrêté et du dossier d'information est adressée au maire de la commune de Tremblay-en-France et à la chambre départementale des notaires.

Le présent arrêté sera affiché en mairie de Tremblay-en-France. Il est publié au recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département.

Il est accessible sur le site Internet de la préfecture.

Article 5 :

Mesdames et Messieurs le secrétaire général de la préfecture, le directeur de cabinet, les sous-préfets d'arrondissement, les chefs de service régionaux et départementaux et le maire de la commune de Tremblay-en-France sont chargés, chacun en ce qui les concerne, de l'application du présent arrêté.

Fait à Bobigny le 3 octobre 2007

Pour le préfet et par délégation
le secrétaire général

Signé

François Dumuis



Préfecture de Seine-Saint-Denis

Commune de TREMBLAY-EN-FRANCE

Dossier d'informations sur les risques naturels et technologiques pour l'application des I, II de l'article L 125-5 du code de l'environnement

1. Annexe à l'arrêté préfectoral

N° 07-3665 du 3 octobre 2007

2. Situation de la commune au regard d'un ou plusieurs plans de prévention de risques naturels prévisibles [PPRn]

La commune est située dans le périmètre d'un PPR n oui X non

Table with 3 columns: type of document (approved, revision, prescribed), date, and hazard (Movements of terrain linked to gypsum dissolution, Movements of terrain linked to gypsum, Movements of terrain due to shrinkage-swelling of clays)

Les documents de référence sont :

Table listing reference documents: Périimètre de risque R. 111-3, Carte des aléas liés à la dissolution du gypse, Carte des aléas liés au retrait-gonflement des argiles, with checkboxes for 'en mairie, en sous-préfecture et en préfecture'.

3. Situation de la commune au regard d'un plan de prévention de risques technologiques [PPR t]

La commune est située dans le périmètre d'un PPR t oui non X

date aléa

Les documents de référence sont :

en mairie, en sous-préfecture et en préfecture

4. Description succincte de l'intensité du risque

La commune est soumise à l'aléa d'intensité Mouvements de terrain liés à la dissolution du gypse très forte forte modérée X faible

La commune est soumise à l'aléa d'intensité Mouvements de terrain dus au retrait-gonflement des argiles forte moyenne X faible X

Pièces jointes

5. Cartographie

extraits de documents ou de dossiers permettant la localisation des immeubles au regard des risques encourus

- Extrait au 1/60 000ième de la carte périmètre de risque R. 111-3 valant PPR approuvé
Carte des aléas liés à la dissolution du gypse (1/10 000ième)
Carte des aléas liés au retrait-gonflement des argiles (1/100 000ième)



CARTE DE L'ALÉA RETRAIT-GONFLEMENT DES SOLS ARGILEUX

DÉPARTEMENT DE LA SEINE-SAINT-DENIS

-  ALÉA FORT
-  ALÉA MOYEN
-  ALÉA FAIBLE
-  ZONE A PRIORI NON ARGILEUSE,
non sujette au phénomène de retrait-gonflement
sauf en cas de lentille ou de placage argileux local
non repéré sur les cartes géologiques actuelles
-  Limites communales
-  Limites départementales

Echelle : 1 / 100 000

(pour une impression au format A4)

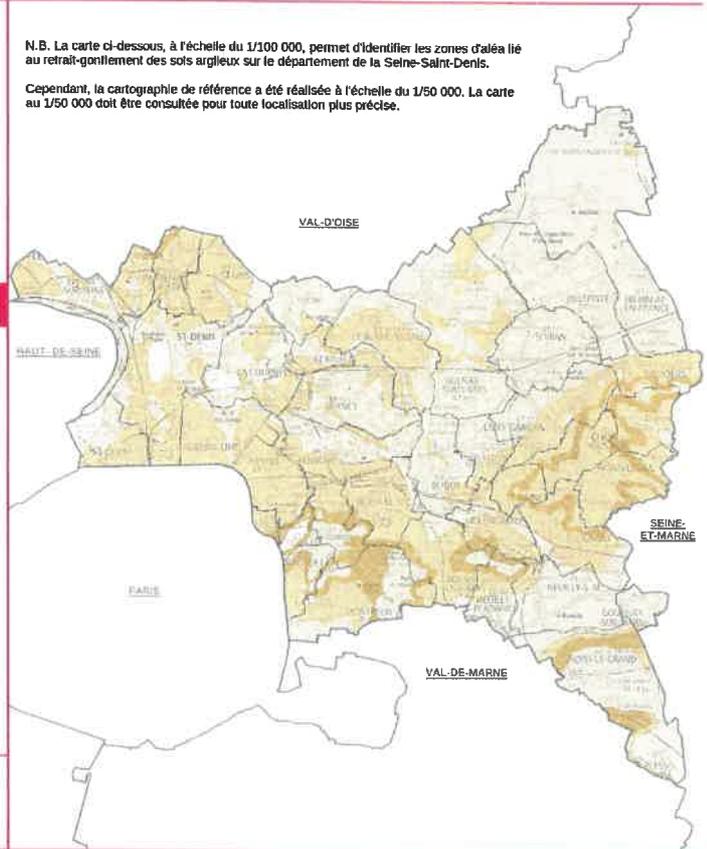


Sources

Données : Aléas : UTEA 93 et BRGM 2007
Fond de carte : SCAN 100 s + IGN 2007
Réalisation : UTEA 93 / SEUR / PCPR

N.B. La carte ci-dessous, à l'échelle du 1/100 000, permet d'identifier les zones d'aléa liées au retrait-gonflement des sols argileux sur le département de la Seine-Saint-Denis.

Cependant, la cartographie de référence a été réalisée à l'échelle du 1/50 000. La carte au 1/50 000 doit être consultée pour toute localisation plus précise.





PROJET

**Plan de Prévention des Risques
de mouvements de terrain**

CARTE DES ALEAS DISSOLUTION DU GYPSE

COMMUNE DE TREMBLAY-EN-FRANCE

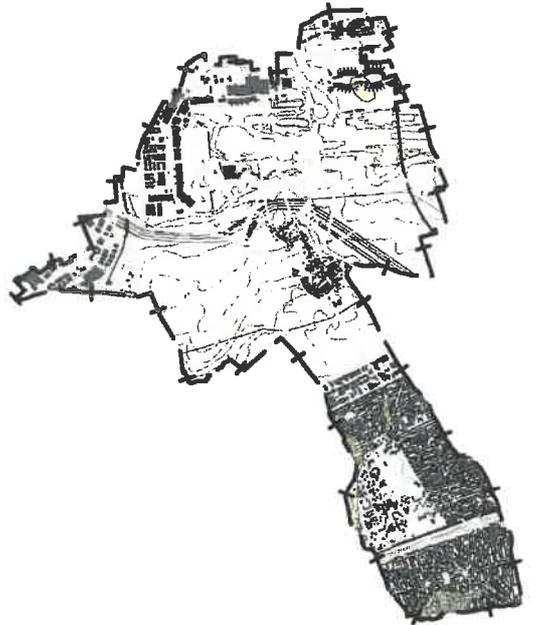
-  **ALÉAS TRÈS FORTS** (ne concerne pas la commune)
-  **ALÉAS FORTS** (ne concerne pas la commune)
-  **ALÉAS MOYENS**
-  **ALÉAS FAIBLES** (ne concerne pas la commune)
-  Limite communale
-  Courbe de niveau

Sources
Aléas - DOE 93 et LREP
BD Topo Pays - © IGN 2002

Réalisation : DDE 93

Ech : 1/140000

N.B. Cette carte, à l'échelle du 1/140000, permet d'identifier les zones d'aléas du projet de plan de prévention des risques de mouvements de terrain. Cependant, la cartographie de référence a été réalisée à l'échelle du 1/10000. Il s'agit de la carte des aléas dissolution du gypse du projet de PPR qui doit être consultée pour toute localisation plus précise.



direction
départementale
de l'équipement
de Seine-Saint-Denis



Prefecture de Seine-Saint-Denis

N.B. Cette carte, à l'échelle du 1/80000, permet d'identifier les zones exposées sur l'ensemble du territoire de la commune. Cependant, la cartographie de référence qui représente le zonage réglementaire du périmètre de risque valant PPR a été réalisée à l'échelle du 1/5000. Elle doit être consultée pour toute localisation plus précise.

**Périmètre de risque lié à la dissolution du gypse antéluvien
(en application de l'article R. 111-3 du code de l'urbanisme)**

COMMUNE DE TREMBLAY-EN-FRANCE

 Zone de dissolution des poches de gypse antéluvien

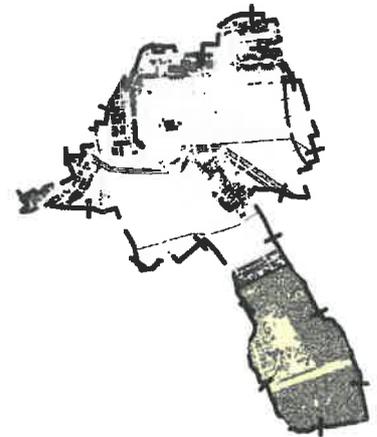
 Limite communale

SOURCES

Aléas - DDE 93 / IGC
BD Topo Pays - s.d. IGN 2002

Réalisation : DDE 93

Ech : 1/80000



Ech : 1/60000

ANNEXE 3

CERTIFICAT DE SURFACE

Maître Ingrid FOY, Avocat de la **société CREDIT FONCIER DE FRANCE**, poursuivant la vente sur saisie immobilière dont s'agit, annexe au présent cahier des conditions de vente :

- l'attestation de superficie établie par Monsieur PAILLARD le 26 janvier 2022

AFFAIRE : CFF / ZEGHADI



64 boulevard de Charonne - 75020 PARIS

Tél. : +33 1 43 72 53 53

Fax : +33 9 70 06 56 71

Email : cabinet.paillard@orange.fr

Siret : 82806422000019

n° TVA : FR71828064220

Titulaire d'un contrat d'assurance ALLIANZ - RC n° 55296769 - Siège social 87 rue de Richelieu, 75002 PARIS

CERTIFICAT DE MESURAGE SURFACE HABITABLE

Définition

Il s'agit de la surface d'un logement ou d'une pièce correspondant à la surface de planchers construit, après déduction de la surface occupée par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines et ébrasement des portes et fenêtres.

Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés prévus à l'article R*. 111-10, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre. (**Texte de base : code de la construction et de l'habitation**). Cette surface est différente d'une surface "Carrez"

Coordonnées du donneur d'ordre

Nom : SCP MICHON - LEROY BEAULIEU - ALLAIRE

Adresse : 150 avenue Gambetta, 93170 BAGNOLET

Qualité : Huissiers de Justice

Immeuble bâti visité

DEPARTEMENT

SEINE SAINT DENIS

COMMUNE

LE TREMBLAY EN FRANCE (93290)

ADRESSE

88 avenue Louis Dequet

REFERENCE CADASTRALE

section AI n° 1391 pour une contenance de 03a 87ca

NATURE DU BIEN

Pavillon à usage d'habitation

DOSSIER N°

210134

CERTIFICAT DE MESURAGE SURFACE HABITABLE			
Désignation	Total plancher	Embrasures, marches et hauteur <1m80	Surfaces habitables
Rez-de-chaussée			
Entrée	7.56	0.85	6.71
Cuisine	13.78		13.78
Rangement	1.07		1.07
Chambre 1	6.59		6.59
Salle d'eau - W.c.	2.56		2.56
Séjour	33.24		33.24
1er étage			
Couloir de distribution	7.94		7.94
Chambre 2	9.20		9.20
Chambre 3	16.60		16.60
Chambre 4	12.35		12.35
Chambre 5	15.63		15.63
Chambre 6	13.28		13.28
Salle de bains	9.63		9.63
W.c.	1.11		1.11
TOTAL	150.54	0.85	149.69
		total surface habitable : (cent-quarante-neuf mètres carrés, soixante-neuf)	
ANNEXES			
Garage attenant : 8.18 x 2.91			
<p>Date de visite et d'établissement de l'état</p> <p>Visite effectuée le : 20/01/2022</p> <p>Visite effectuée par : M. Jean-Louis CHIERE et M. Hervé PAILLARD</p> <p>Rapport édité le : 26/01/2022</p>			
			
<p>Les rapports restent, juridiquement, la propriété du cabinet PAILLARD tant que les honoraires dus ne sont pas réglés en totalité</p>			

ANNEXE 4
CERTIFICATS D'URBANISME

Maître Ingrid FOY, Avocat de la **société CREDIT FONCIER DE FRANCE**, poursuivant la vente sur saisie immobilière dont s'agit, annexe au présent cahier des conditions de vente :

- la copie des différents certificats d'urbanisme qu'il a reçus des autorités administratives compétentes.

☞ Ville de Tremblay En France ☞

Division Urbanisme

CERTIFICAT D'URBANISME D'INFORMATION
Délivré au nom de la commune par le Maire de Tremblay-en-France

Déposée le :	21/12/2021	CU 093 073 21 C0570
Terrain – Adresse :	88 avenue Louis Dequet	
Nom et Adresse du demandeur :	Cabinet PAILLARD Monsieur PAILLARD Hervé 64 boulevard de Charonne 75020 Paris	

CADRE 2 : TERRAIN DE LA DEMANDE

Superficie du Terrain :	387m ² (sous réserve de l'exactitude de la déclaration du demandeur)
Cadastre	73 AI 1391

CADRE 3 : OBJET DE LA DEMANDE

CU d'information (art. L 410-1 et R 410-1 et suivants du code de l'urbanisme)

CADRE 4 : DROIT DE PREEMPTION ET BENEFICIAIRE DU DROIT

Le terrain est soumis au droit de préemption urbain renforcé (D.P.U.R) au bénéfice de la commune (Avant toute mutation du terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra faire une Déclaration d'Intention d'Aliéner auprès du bénéficiaire du droit cité ci-dessus. Elle comportera l'indication du prix et des conditions de la vente projetée.)
Sanction : Nullité de la vente en cas d'absence de déclaration

CADRE 5 :

**NATURE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE APPLICABLES AU TERRAIN
ALIGNEMENT**

La propriété, sise 88 avenue Louis Dequet, est desservie par une voie classée dans la voirie communale

Le terrain de la demande est situé dans une zone de protection des centres radioélectriques contre les obstacles centre radioélectrique de Paris Nord Coubron

La parcelle est située dans un périmètre de risque dû à la dissolution de gypse antéludien délimité par l'arrêté préfectoral du 21/03/1986, modifié le 18/04/1995.

Le pétitionnaire sera tenu de se conformer, préalablement à toute nouvelle construction ou extension de bâtiment existant, aux conditions spéciales prescrites dans l'arrêté d'autorisation, délivré par l'autorité compétente, après consultation par celle-ci, d'un bureau de contrôle spécialisé.

CADRE 6 :

NATURE DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.410-1, R.410-1 et suivants ;

VU le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 30/05/2011, rendu exécutoire le 20/06/2011, mis en révision le 29/03/2012, modifié les 19/09/2013, 18/09/2014, 25/06/2015 et mis en compatibilité par délibérations du Conseil de Territoire en date du 03/10/2016, du 20/03/2017, du 03/07/2017 et du 09/04/2018

En vertu de l'article L 123-6 du Code de l'Urbanisme, l'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan.

Zone : Up (voir extrait du règlement joint)

CADRE 7 :

CONTENU DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

Ces dispositions figurent dans le document joint au présent certificat.

Zone urbaine à dominante pavillonnaire

CADRE 8 : TAXES ET CONTRIBUTIONS

Les taxes et contributions ne peuvent être déterminées qu'à l'examen de l'instruction de la demande d'autorisation. Les renseignements ci-dessous n'ont qu'un caractère indicatif.

(Articles L332-6 et suivants et L.520-1 du code de l'urbanisme)

Fiscalité applicable aux constructions à la date de la délivrance du présent certificat :

➤ Taxe d'aménagement :

Taux communal : 5 %

Taux départemental : 2.5 %

Taux régional : 1 %

Sont exonérés de la taxe d'aménagement :

- totalement les locaux d'habitation et d'hébergement mentionnés au 1° de l'article L.331-12 du code de l'urbanisme qui ne bénéficient pas de l'exonération prévue au 2° de l'article L.331-7 du code de l'urbanisme (à savoir les logements aidés par l'Etat dont le financement ne relève pas des PLAI ou du PTZ+).
- dans la limite de 50% de leur surface, les locaux à usage d'habitation principale qui ne bénéficient pas de l'abattement mentionné au 2° de l'article L.331-12 du code de l'urbanisme et qui sont financés à l'aide du prêt ne portant pas intérêt prévu à l'article L.31-10-1 du code de la construction et de l'habitation (à savoir les logements financés avec le PTZ+).

➤ Redevance pour création de bureaux ou de locaux de recherche en région ILE DE FRANCE

➤ Redevance d'archéologie préventive

Travaux et Participations susceptibles d'être exigés :

➤ Participation forfaitaire pour non construction de station d'épuration

➤ Cession gratuite de terrains

➤ Participation pour assainissement collectif

➤ Participation pour la non réalisation d'aires de stationnement

CADRE 9 : OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

La Commune de Tremblay-en-France est située dans le périmètre d'un plan de prévention de risques naturels prévisibles, prescrit le 23 Juillet 2001, liés aux mouvements de terrain dus au retrait gonflement des argiles. Une reconnaissance des sols peut être demandée lors de toutes demandes d'autorisation de construire.

Le terrain de la demande est situé dans une zone classée à risque d'exposition au plomb par arrêté préfectoral du 28 Avril 2000

Propriété non située dans un périmètre de délimitation de zone contaminée par les termites

Les parcelles sont situées dans un secteur de 100m autour des arrêts de bus

La parcelle est située dans un périmètre de risque dû à la dissolution de gypse antéludien délimité par l'arrêté préfectoral du 21/03/1986, modifié le 18/04/1995.

Le pétitionnaire sera tenu de se conformer, préalablement à toute nouvelle construction ou extension de bâtiment existant, aux conditions spéciales prescrites dans l'arrêté d'autorisation, délivré par l'autorité compétente, après consultation par celle-ci, d'un bureau de contrôle spécialisé

CADRE 10 : FORMALITES ADMINISTRATIVES

L'édification de construction éventuelle est susceptible d'être soumise aux formalités administratives préalables suivantes :

- ◇ Demande de permis de construire comprenant ou non des démolitions,
- ◇ Demande de permis de démolir en secteurs protégés,
- ◇ Déclaration préalable,
- ◇ Demande de permis d'aménager.

ATTENTION : le non-respect de ces formalités ou l'utilisation du sol en méconnaissance des règles d'urbanisme est passible d'une amende.

La démolition des ouvrages ou la remise en état des lieux peut être également ordonnée.

Le présent certificat est transmis au représentant de l'État dans les conditions prévues à l'article L 2131-2 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Fait à Tremblay En France, le 25/02/2022

Pour le Maire et par délégation

Adjoint au Maire



INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT

DUREE DE VALIDITE

Le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois. Il peut être prorogé par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Cette demande devra être présentée deux mois avant l'expiration du délai de validité et être adressée sur papier libre, en double exemplaire, accompagnée du certificat pour lequel vous demandez la prorogation.

DELAIS ET VOIE DE RECOURS :

Le (ou les) demandeur(s) peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de réception. Il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme d'un délai de 4 mois vaut rejet implicite).

Commune de **TREMBLAY EN FRANCE** (Département de la SEINE SAINT DENIS)

Adresse : **88 avenue Louis Dequet**

Cadastre : Section AI n°1391

Contenance cadastrale : 387 m²

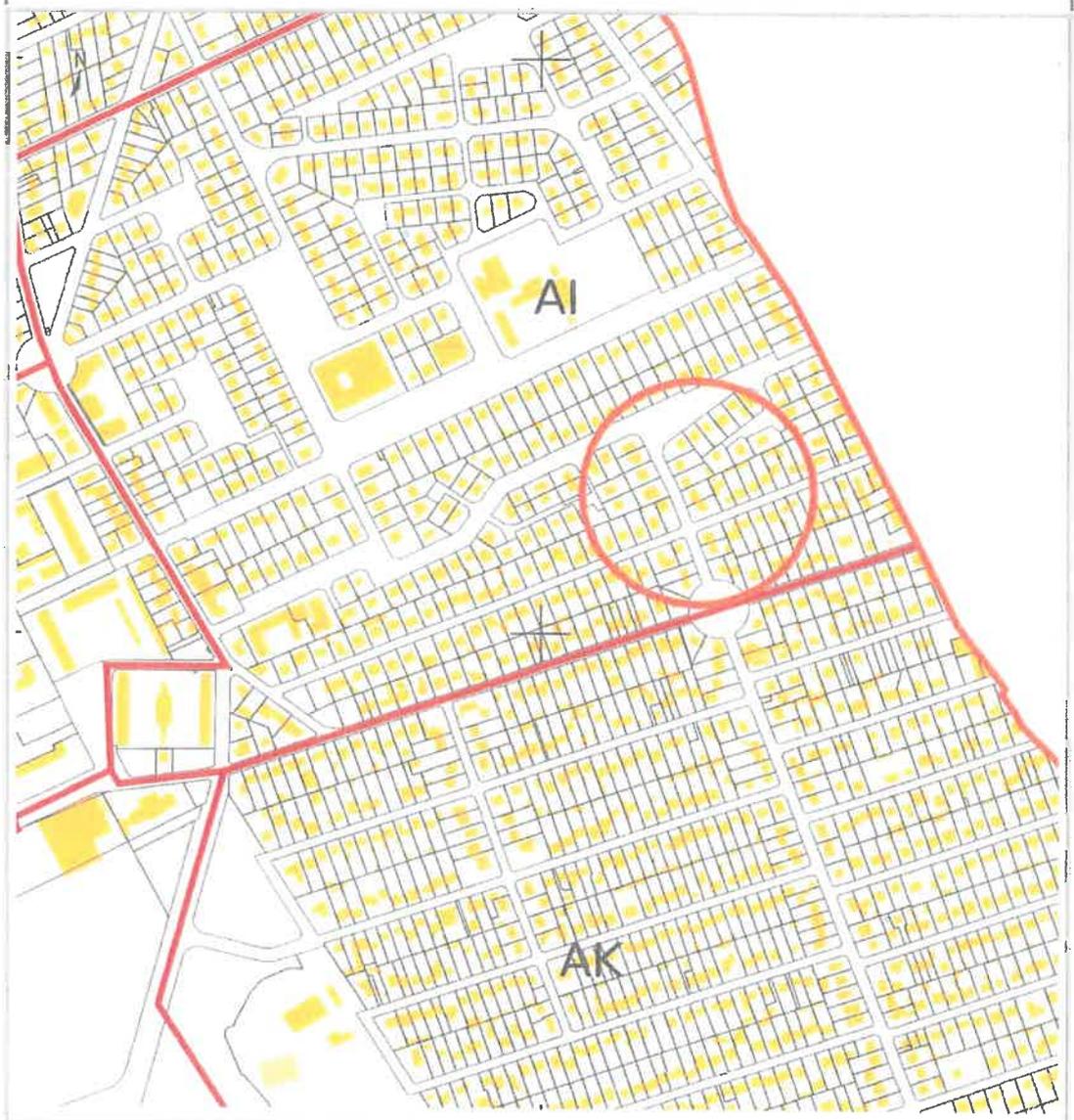
Dossier n°210629

**PLAN DE
SITUATION**

ECHELLE 1/5000

PROPRIETAIRE(S): M. Abdelbakie ZEGHADI et Mme Aïcha ZEGHADI

EXTRAIT DE PLAN CADASTRAL



Commune de **TREMBLAY EN FRANCE** (Département de la SEINE SAINT DENIS)

Dossier n°210629

Adresse : **88 avenue Louis Dequet**

PLAN DE MASSE

Cadastre : Section AI n°1391

ECHELLE 1/500

Contenance cadastrale : 387 m²

PROPRIETAIRE(S): M. Abdelbakie ZEGHADI et Mme Aïcha ZEGHADI

EXTRAIT DE PLAN CADASTRAL



NUMERO COMMUNAL 790296

RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ

TRES 059

ANNEE DE MAJ 2021 DEP DJR 03 0 COM 073 TREMBLAY-EN-FRANCE

ZEGHADIA/ABELBAKIE

MEQOMD

88 AV LOUIS DEQUET

Propriétaire/Indivision

ZEGHADIA/AICHA

MBQMIF

88 AV LOUIS DEQUET

Propriétaire/Indivision

PROPRIETES BÂTIES

DESIGNATION DES PROPRIETES		IDENTIFICATION DU LOCAL		EVALUATION DU LOCAL													
AN SEC N° PLAN C N° PART VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	BAT ENT N° N° PORTE	S N° INVAR	TAR EVAL	S M	AF LDC	NAT CAT	RC COM IMPOSABLE	COLL EXO	NAT AN	AN DEB	FRACTION RC EXO	% EXO	TX COEF	RC TEOM	
07 AI 1391	88 AV LOUIS DEQUET	0870 A 01 00	1072804 S 073A	C C H MA	4	C H MA	C H MA	4	4542	4542	0	0	0	0	J	4542	
	REXO		4542 EUR						REXO								0 EUR
	R IMP		0 EUR						R IMP								0 EUR

PROPRIETES NON BÂTIES

DESIGNATION DES PROPRIETES		EVALUATION															
AN SECTION N° PLAN N° VOIRIE	ADRESSE	CODE N° PARC RIVOLI PRIM	S	SUF	GR	CL	NAT CULT	CONTEVANCE HA A CA	REVENU CADASTRAL	COLL EXO	NAT AN	AN RET	FRACTION RC EXO	% EXO	TC	LIVRE FONCIER	
07 AI 1391	88 AV LOUIS DEQUET	0870 0486	1	073A	S		REXO	3 87	0 EUR	0	0	0	0	0	0	0	FBI/10
	REXO						REXO	0 EUR									0 EUR
	R IMP						R IMP	0 EUR									0 EUR

Direction générale des finances publiques
Cellule d'assistance du SPDC
Tél : 0809 400 190
(prix d'un appel local à partir d'un poste fixe)
du lundi au vendredi
de 8h00 à 18h00
Courriel : esi.orsans.ADspdc@dgfip.finances.gouv.fr



N° de dossier

Extrait cadastral modèle 1
conforme à la documentation cadastrale à la date du 28/12/2021
validité six mois à partir de cette date.

Extrait confectionné par : SERV DEPT DES IMPOTS FONCIERS DE SEINE-SAINT-DENIS

SF2106497675

DESIGNATION DES PROPRIETES										
Département : 093				Commune : 073 TREMBLAY-EN-FRANCE						
Section	N° plan	PDL	N° du lot	Quote-part Adresse	Contenance cadastrale	Tenoi	Désignation nouvelle			
							N° de DA	Section	n° plan	Contenance
Al	1391			88 AV LOUIS DEQUET	0ha03a87ca					

OBSERVATIONS DU SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE

--

Décrets modifiés du 4 janvier 1955 art. 7 et 40 et du 14 octobre 1955 art. 21 et 30
Page 1 sur 1

MINISTÈRE DES FINANCES
ET DES COMPTES PUBLICS

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Up**PREAMBULE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION)**

La zone **Up** est une zone urbaine peu dense à dominante d'habitat pavillonnaire.

ARTICLE Up.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- constructions, installations et ouvrages destinés à l'industrie ;
- constructions, installations et ouvrages destinés à l'exploitation agricole ou forestière ;
- constructions, installations et ouvrages à destination d'entrepôt, ainsi que la réhabilitation ou l'extension d'entrepôts existants ;
- ouverture et exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- dépôts sauvages de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules, ainsi que des combustibles solides, liquides ou gazeux ;
- installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article Up.2.

ARTICLE Up.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous réserve de conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers de la zone, que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec l'habitat environnant et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de nuisances ou risques (bruit, circulation, etc.) ;
- l'extension ou la transformation des installations classées pour la protection de l'environnement existantes, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant ;
- les exhaussements et affouillements du sol, à condition qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, ou pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux ;
- la démolition de tout ou partie des éléments bâtis identifiés au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme, sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de l'ensemble et de faire l'objet d'une autorisation préalable.

ARTICLE Up.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**3.1 : Voies existantes**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée carrossable, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les caractéristiques et la configuration de ces voies doivent :

- répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées ;
- permettre la circulation et l'utilisation des moyens de secours et des engins de lutte contre l'incendie ;
- permettre d'assurer la sécurité des usagers au regard de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques ou privées peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3.2 : Caractéristiques des voies nouvelles

Toute voie nouvelle doit :

- présenter une largeur minimale de 8m en tout point de la bande de roulement ;
- être adaptée à l'importance et à la destination des constructions et installations qu'elle doit desservir ;
- assurer la sécurité des usagers de cette voie ;
- permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

Les voies en impasse sont autorisées à condition de disposer d'une aire de manœuvre ayant un diamètre minimum de 17m de bordure à bordure.

3.3 : Conditions d'accès aux voies

Tout accès à une voie publique ou privée doit :

- présenter une largeur minimale de 3,50m en tout point. Cette largeur peut être réduite à 2,50m dans le cas d'un accès droit d'une longueur inférieure à 50m ;
- permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En conséquence, des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis-à-vis de la voie.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. Sauf impossibilité technique, l'accès doit être situé à une distance d'au moins 10m des intersections des voies de desserte.

Un seul accès est autorisé pour les terrains ayant une largeur de façade inférieure ou égale à 15m. Pour les terrains dont la largeur de façade est supérieure à 15m, 2 accès au plus peuvent être autorisés à condition qu'ils soient distants d'au moins 8m.

ARTICLE Up.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**4.1 : Alimentation en eau potable**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un réseau d'eau potable respectant la réglementation en vigueur.

4.2 : Assainissement

Toute construction doit obligatoirement être raccordée au réseau d'assainissement. Le réseau doit être séparatif.

A titre exceptionnel et en l'absence d'autres possibilités, les constructions peuvent être équipées d'une installation d'assainissement non collectif aux normes et en bon état de fonctionnement.

4.3 : Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle ne doit pas avoir pour conséquence, a minima, d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains. Les eaux de ruissellement doivent être prioritairement infiltrées dans le sol.

En cas d'impossibilité d'infiltration à justifier, les eaux pluviales feront l'objet de rétentions en surface avant le rejet dans le réseau pluvial. En dernier recours, sous réserve de justification, elles peuvent faire l'objet de rétention dans des ouvrages enterrés avant rejet dans le réseau pluvial.

Des solutions mixtes de gestion des eaux pluviales seront acceptées (infiltration, rétention en surface, stockage enterré) à condition que la part dédiée à la gestion par l'infiltration cumulée à la part de gestion de surface soit majoritaire par rapport à la solution de stockage enterré.

Le pré-traitement des eaux issues des surfaces de parkings supérieures à 50m² est obligatoire en cas d'infiltration ou de rejet à l'exutoire naturel.

Les eaux doivent être rejetées à débit régulé sur la base d'un débit de fuite maximum de 10l/s/ha.

La prise en compte de la maîtrise des eaux pluviales est obligatoire pour tout terrain dont la surface imperméabilisée, à la date d'approbation du PLU, est supérieure à 700m², sauf impossibilité technique à justifier. Ne rentrent pas en compte les adjonctions à des bâtiments existants répondant à des motifs de confort, d'accessibilité, d'architecture et de sécurité. Sont considérés comme répondant à des motifs de confort, les éléments qui participent à l'amélioration du cadre de vie des habitants et des conditions d'habitabilité et, notamment, les fermetures des balcons et des loggias, les ouvrages nécessaires à l'évolution du bâti.

4.4 : Réseaux divers

Les branchements particuliers aux autres réseaux doivent être enfouis.

4.5 : Gestion du stockage des déchets

Des locaux permettant l'accueil et la dissimulation des containers pour les déchets doivent obligatoirement être prévus pour toute construction nouvelle.

Leur capacité d'accueil et leurs caractéristiques doivent être adaptées au type de collecte en vigueur dans la commune.

La superficie des locaux de stockage des déchets sera calculée de la manière suivante :

- pour les constructions à usage d'habitation, de bureaux ou de services publics ou d'intérêt collectif : 1% de la SHON sera consacré à l'entreposage des déchets ménagers et autres déchets ;
- pour les commerces : 2% de la SHON sera consacré à l'entreposage des déchets ménagers et autres déchets ;
- pour les activités artisanales : 3% de la SHON sera consacré à l'entreposage des déchets ménagers et autres déchets.

Si la superficie ainsi déterminée est supérieure à 3m², un local spécifique facilement accessible depuis la rue doit être réalisé.

Ces dispositions s'appliquent en cas d'extension ou d'aménagement des constructions existantes.

ARTICLE Up.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE Up.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES**6.1 : Dispositions générales**

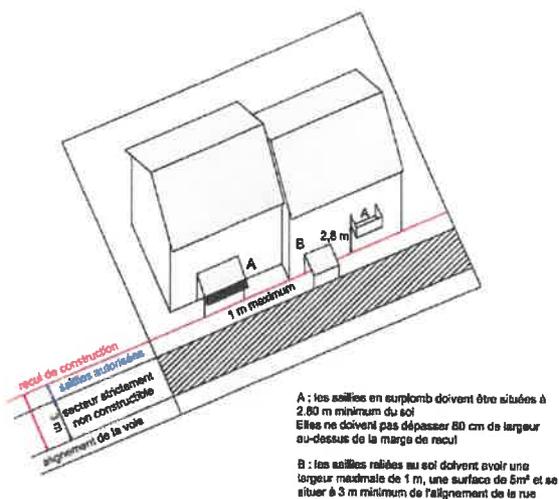
Les constructions nouvelles doivent s'implanter avec un recul de 5m minimum par rapport à l'alignement existant ou à créer.

6.2 : Saillies en surplomb des voies et des marges de recul

Les saillies sont interdites en surplomb des voies et emprises publiques.

En surplomb des marges de recul par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, les saillies sont autorisées à condition :

- qu'elles ne dépassent 80cm de profondeur lorsqu'elles sont placées à au moins 2,80m au-dessus du sol ;
- qu'elles soient situées à une distance minimale de 3m par rapport à l'alignement des voies, qu'elles aient une largeur maximale de 1m et une surface maximale de 5m², lorsqu'elles sont reliées au sol (du type accès par un escalier éventuellement prolongé d'un petit balcon).

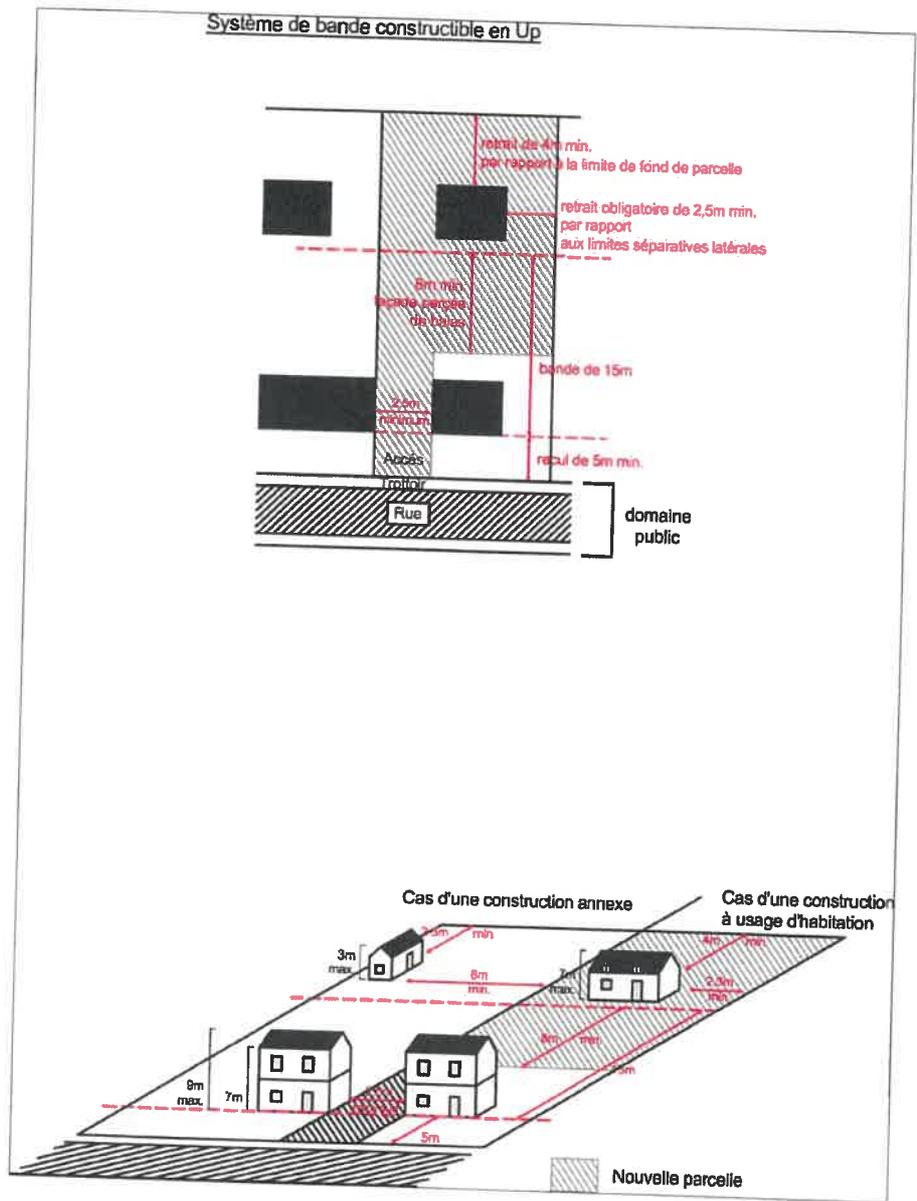


6.3 : Isolation thermique et énergies renouvelables

A l'intérieur de la marge de recul, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure et de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 30cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions existantes avant l'approbation du PLU et ne répondant pas aux dispositions générales.

6.4 : Constructions existantes

L'extension et l'aménagement des constructions à usage d'habitation ou de services publics ou d'intérêt collectif, existantes avant l'approbation du PLU et ne répondant pas aux dispositions générales, sont autorisés à condition que les travaux projetés n'aggravent pas ce non-respect des règles.



ARTICLE Up.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 : Cas des façades percées de baies

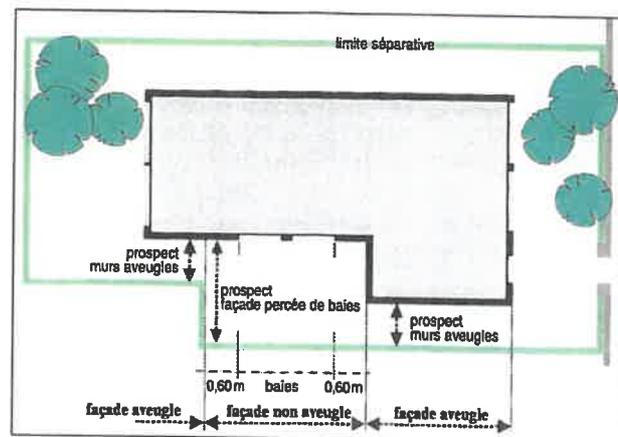
Dans le cas d'une façade percée de baies, d'un balcon ou d'une terrasse, la distance comptée horizontalement de tout point de cette façade, de ce balcon ou de cette terrasse au point de la limite séparative qui en est le plus proche, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 8m.

7.2 : Cas des façades partiellement aveugles

Dans le cas d'une façade partiellement aveugle, on considère que la partie non aveugle se prolonge sur une longueur de façade de 0,60m à compter de la dernière baie. Au-delà, on applique le prospect correspondant aux murs aveugles.

Sont notamment assimilées à des murs aveugles :

- les façades percées de baies dont la hauteur d'allège se situe au moins à 1,70m au-dessus du plancher fini ;
- les façades comportant en rez-de-chaussée des portes d'accès opaques donnant sur des dégagements, ou comportant des issues ou escaliers de secours ;
- les balcons et terrasses bordés d'un mur écran d'au moins 1,70m de hauteur.



7.3 : Cas des façades aveugles

Dans une bande de 15m de profondeur calculée à partir de la marge de reculement définie à l'article Up.6, les façades aveugles peuvent être édifiées :

- soit en limites séparatives, sans saillie ;
- soit en retrait par rapport aux limites séparatives, à condition que la distance comptée horizontalement de tout point de ces façades au point de la limite séparative qui en est le plus proche soit au moins égale au tiers de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 2,50m.

Au-delà de la bande de 15m de profondeur calculée à partir de la marge de reculement définie à l'article Up.6, les façades aveugles doivent être édifiées en retrait de 2,50m

minimum par rapport aux limites séparatives latérales et de 4m minimum par rapport à la limite séparative de fond de parcelle.

7.4 : Cas des constructions annexes d'une superficie inférieure à 30m² SHOB et d'une hauteur inférieure à 3m au faîtage ou à l'acrotère

Les constructions annexes peuvent s'implanter :

- soit en limites séparatives, sans saillie, dans le cas d'une façade aveugle ;
- soit en retrait de 2,50m minimum par rapport aux limites séparatives, dans le cas d'une façade aveugle ;
- soit en retrait de 8m minimum par rapport aux limites séparatives, dans le cas d'une façade percée de baies.

7.5 : Isolation thermique et énergies renouvelables

A l'intérieur de la marge de retrait, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure et de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 30cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions existantes avant l'approbation du PLU et ne répondant pas aux dispositions générales.

7.6 : Constructions existantes

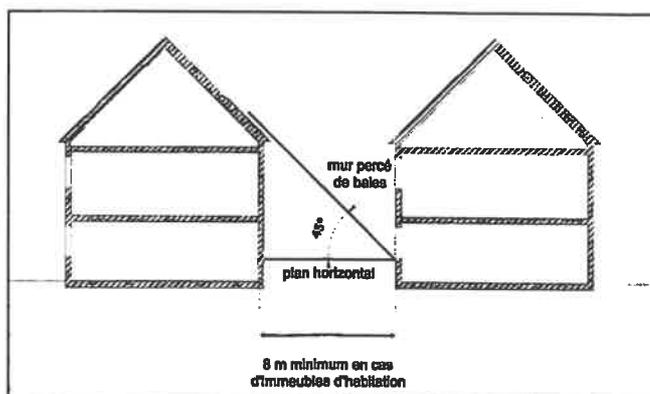
L'extension et l'aménagement des constructions à usage d'habitation ou de services publics ou d'intérêt collectif autorisées avant la date d'approbation du présent règlement, qui ne respecteraient pas les règles susmentionnées, sont autorisés à condition que :

- les parties de l'extension non-conformes aux règles ne présentent que des murs aveugles vis-à-vis des limites séparatives ;
- la SHON correspondant à ces parties d'extension non-conformes soit limitée à 20m² (seuil englobant les parties de constructions situées entre le sol et 3m de hauteur).

ARTICLE Up.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions doivent être implantées de manière que les baies ne soient masquées par aucune partie de construction qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Une distance minimale est par ailleurs exigée entre deux constructions non contiguës. Cette distance doit être d'au moins 8m dans le cas de deux constructions à usage d'habitation dont au moins une des façades en vis-à-vis est percée de baies, et d'au moins 3m dans les autres cas.



ARTICLE Up.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE Up.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 : Dispositions générales

Dans une bande de 15m de profondeur calculée à partir de la marge de reculement définie à l'article Up.6, la hauteur maximale des constructions est limitée à 7m à l'égout du toit ou à l'acrotère et 9m au faîtage.

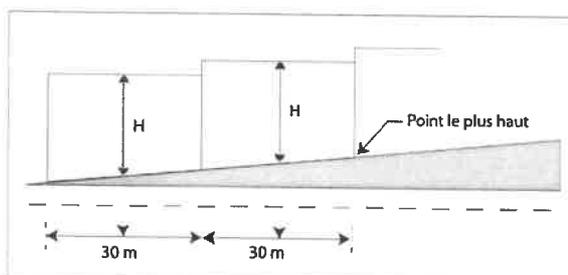
Au-delà de la bande de 15m de profondeur calculée à partir de la marge de reculement définie à l'article Up.6, la hauteur maximale des constructions est limitée à 3,50m à l'égout du toit ou à l'acrotère et 7m au faîtage.

Ne sont pas réglementées les hauteurs des équipements de services publics ou d'intérêt collectif.

10.2 : Dispositions particulières

Ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, ou propres aux bâtiments à usage de services publics ou d'intérêt collectif.

Lorsque le sol ou la voie est en pente, les façades des constructions sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections dont chacune ne peut excéder 30m de longueur. La cote de hauteur de chaque section est prise au milieu de chacune d'elle.



10.3 : Constructions existantes

L'extension et l'aménagement des constructions à usage d'habitation ou de services publics ou d'intérêt collectif autorisées avant la date d'approbation du présent règlement, qui ne respecteraient pas les dispositions susmentionnées, sont autorisés à condition que les travaux projetés n'aggravent pas ce non-respect des règles.

ARTICLE Up.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 : Aspect général

Les constructions, installations nouvelles, aménagements et extensions doivent, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et urbains locaux.

Tout projet de construction présentant une architecture innovante et ne respectant pas les règles suivantes, est recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

11.2 : Matériaux des façades

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.), ainsi que l'emploi en façade de matériaux d'aspect bardages métalliques bruts (non laqués) et de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage.

Tous les tons se référant aux couleurs de matériaux naturels sont recommandés, de préférence les tons clairs.

11.3 : Clôtures

Clôtures en limite des emprises publiques et des voies :

La clôture doit être réalisée sous forme d'un mur bahut surmonté de grilles de type barreaudage métallique peint. La hauteur des murs bahuts doit être au moins égale à 0,80m et celle des grilles le surmontant au moins égale à 1,00m. L'ensemble ne doit pas dépasser 2,10m de hauteur. Les clôtures peuvent être doublées d'une haie.

A l'angle des rues, pour des raisons de sécurité, la vision doit être dégagée pour la circulation automobile.

Les portes ou portails doivent être en harmonie avec le reste de la clôture, notamment en ce qui concerne la hauteur de leurs parties opaques.

Clôtures en limites séparatives :

Les clôtures seront réalisées :

- soit sous forme d'un mur ;
- soit sous forme d'un mur bahut d'une hauteur minimale de 0,80m, surmonté de grilles de type barraudage métallique peint, doublées ou non d'une haie ;
- soit sous forme d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage ;
- soit sous forme d'un grillage.

Leur hauteur ne doit pas excéder 2,10m.

Dispositions communes :

En limites des voies et emprises publiques comme en limites séparatives, sont interdits :

- l'imitation de matériaux (faux bois, fausses briques...) ;
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ;
- l'emploi de matériaux d'aspect bardages métalliques peints ou non peints ;
- l'emploi de lisses ou barrières d'aspect plastique ou PVC ;
- l'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage ;
- l'emploi de matériaux d'aspect plaques ou poteaux béton.

L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'impose pas aux clôtures des terrains occupés par des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Up.12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre, y compris pour les deux-roues, doivent être réalisées en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation, sur le terrain d'assiette du projet.

Les dispositions du présent article sont opposables en cas de travaux d'extension ou d'aménagement des constructions existantes, sauf dans le cas d'une transformation de bâtiments existants en logements locatifs financés à l'aide de prêts aidés de l'Etat.

12.1 : Normes de stationnement automobile par catégories de construction

Chaque emplacement de stationnement doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- longueur : 5,00m ;
- largeur : 2,30m en extérieur, 2,50m en intérieur (type boxe)
- dégagement correspondant aux normes européennes en vigueur.

Destinations	Normes de stationnement
Logements locatifs financés à l'aide de prêts aidés de l'Etat visés à l'article L.123-1-3° du Code de	1 place de stationnement maximum par logement

Destinations	Normes de stationnement
l'Urbanisme	
Artisanat	1 place pour 50m ² de SHON
Bureaux et services	1 place pour 30m ² de SHON
Commerces	1 place pour 50m ² de SHON
Entrepôt	1 place pour 200m ² de SHON
Exploitation agricole et forestière	Il n'est pas fixé de règle
Habitation	1 place de stationnement par tranche de 40m ² de SHON
Hébergement hôtelier	1 place par chambre jusqu'à 40 chambres, au moins 0,5 place par chambre au-delà de 40 chambres
Industrie	1 place de stationnement pour 80m ² de SHON
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	en fonction des besoins et a minima 1 place pour 100m ² de SHON

12.2 : Pondération des normes de stationnement automobile en fonction de la desserte en transports en commun

Les normes de stationnement pourront toutefois être réduites :

- de 30% dans le cas d'une unité foncière située à moins de 600m d'une gare RER ;
- de 20% dans le cas d'une unité foncière située à moins de 100m d'un arrêt de bus.

Ces deux pondérations ne sont pas cumulatives. Si les deux périmètres se superposent, seule la pondération de 30% dans le cas d'une unité foncière située à moins de 600m d'une gare RER s'impose.

12.3 : Normes de stationnement des deux-roues et poussettes

Destinations	Normes de stationnement
Artisanat	1% minimum de la SHON
Bureaux et services	1% minimum de la SHON
Commerces	1% minimum de la SHON Les parcs de stationnement destinés aux deux-roues doivent se situer à proximité immédiate de(s) l'entrée(s) principale(s)
Entrepôt	Le nombre de place doit être défini en fonction des besoins du projet
Exploitation agricole et forestière	Le nombre de place doit être défini en fonction des besoins du projet
Habitation	1,5% minimum de la SHON pour toutes les constructions de plus de 300m ² de SHON

Destinations	Normes de stationnement
Hébergement hôtelier	Le nombre de place doit être défini en fonction des besoins du projet
Industrie	1% minimum de la SHON
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de place doit être défini en fonction des besoins du projet

ARTICLE Up.13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

La protection des plantations existantes doit être assurée au maximum, l'abattage d'arbres sans compensation est interdit.

Tout projet de construction entraîne l'obligation de traiter en espace planté les espaces libres, déduction faite des voiries, dessertes et stationnements.

Au moins 40% de la superficie du terrain doivent être traités en espaces plantés dont 80% minimum en espaces verts de pleine terre.

Afin de prendre en compte la qualité environnementale des espaces verts réalisés, un coefficient de pondération est appliqué pour le calcul du pourcentage des espaces plantés.

Typologie d'espaces verts	Coefficient de pondération
Espaces verts de pleine terre	1
Toitures-terrasses végétalisées et dalles végétalisées avec au moins 50cm de terre	0,8
Toitures-terrasses végétalisées et dalles végétalisées avec 30 à 50cm de terre	0,6
Toitures-terrasses végétalisées et dalles végétalisées de type toundra (moins de 30cm de terre) et les murs végétalisés	0,4

Un traitement perméable des voiries et dessertes doit être privilégié (sablage, dallage, pavage,...) aux bitumes et enrobés.

ARTICLE Up.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle.



ÉTAT DES RISQUES RÉGLEMENTÉS POUR L'INFORMATIONS DES ACQUÉREURS ET DES LOCATAIRES

La loi du 30 juillet 2003 a institué une obligation d'information des acquéreurs et locataires (IAL) : le propriétaire d'un bien immobilier (bâti ou non bâti) est tenu d'informer l'acquéreur ou le locataire du bien sur certains risques majeurs auquel ce bien est exposé, au moyen d'un état des risques, ceci afin de bien les informer et de faciliter la mise en œuvre des mesures de protection éventuelles .

Attention! Le non respect de ces obligations peut entraîner une annulation du contrat ou une réfaction du prix.

Ce document est un état des risques pré-rempli mis à disposition par l'État depuis www.georisques.gouv.fr. Il répond au modèle arrêté par le ministre chargé de la prévention des risques prévu par l'article R. 125-26 du code de l'environnement.

Il appartient au propriétaire du bien de vérifier l'exactitude de ces informations autant que de besoin et, le cas échéant, de les compléter à partir de celles disponibles sur le site internet de la préfecture ou de celles dont ils disposent, notamment les sinistres que le bien a subis.

En complément, il aborde en annexe d'autres risques référencés auxquels la parcelle est exposée.

Cet état des risques réglementés pour l'information des acquéreurs et des locataires (ERRIAL) est établi pour les parcelles mentionnées ci-dessous.

PARCELLE(S)

93290 TREMBLAY-EN-FRANCE

Code parcelle :
000-AI-1391



RISQUES FAISANT L'OBJET D'UNE OBLIGATION D'INFORMATION AU TITRE DE L'IAL

MOUVEMENT DE TERRAIN



Le Plan de prévention des risques naturels (PPR) de type Mouvement de terrain nommé Arrêté modifiant l'arrêté du 21 mars 1986 sur Tremblay-en-France a été approuvé et affecte votre bien.

Date d'approbation : 18/04/1995

Un PPR approuvé est un PPR définitivement adopté.

Le PPR couvre les aléas suivants :

Affaissements et effondrements liés aux cavités souterraines

Le plan de prévention des risques est un document réalisé par l'Etat qui interdit de construire dans les zones les plus exposées et encadre les constructions dans les autres zones exposées.



MOUVEMENT DE TERRAIN



Le Plan de prévention des risques naturels (PPR) de type Mouvement de terrain nommé PPR MT de Tremblay-en-France a été prescrit sur le territoire de votre commune.

Date de prescription : 23/07/2001

Un PPR prescrit est un PPR en cours d'élaboration sur la commune dont le périmètre et les règles sont en cours d'élaboration.

Le PPR couvre les aléas suivants :

Affaissements et effondrements liés aux cavités souterraines

Le plan de prévention des risques est un document réalisé par l'Etat qui interdit de construire dans les zones les plus exposées et encadre les constructions dans les autres zones exposées.



RECOMMANDATIONS

Plans de prévention des risques

Votre immeuble est situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques. Il peut être concerné par l'obligation de réaliser certains travaux. Pour le savoir vous devez consulter le PPR auprès de votre commune ou sur le site de votre préfecture..

Si votre bien est concerné par une obligation de travaux, vous pouvez bénéficier d'une aide de l'État, dans le cadre du Fonds de prévention des risques naturels majeurs (FPRNM).

Pour plus de renseignements, contacter la direction départementale des territoires (DDT) de votre département ou votre Direction de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DEAL), si vous êtes en Outre-mer.

Pour se préparer et connaître les bons réflexes en cas de survenance du risque, consulter le dossier d'information communal sur les risques majeurs (DICRIM) auprès de votre commune.

AUTRES INFORMATIONS

POLLUTION DES SOLS



Votre parcelle ne figure pas dans l'inventaire :

- des installations classées soumises à enregistrement ou à autorisation
- des secteurs d'information sur les sols

RISQUES TECHNOLOGIQUES



Il n'y a pas de plan de prévention des risques recensé sur les risques technologiques.

RISQUES MINIERS



Il n'y a pas de plan de prévention des risques recensé sur les risques miniers.

BRUIT



La parcelle n'est pas concernée par un plan d'exposition au bruit d'un aéroport.

INFORMATIONS À PRÉCISER PAR LE VENDEUR / BAILLEUR

MOUVEMENT DE TERRAIN

Rappel du risque : Mouvement de terrain.

Le bien est-il concerné par des prescriptions de travaux ? Oui Non

Si oui, les travaux prescrits ont-ils été réalisés ? Oui Non

MOUVEMENT DE TERRAIN

Rappel du risque : Mouvement de terrain.

Le bien est-il concerné par des prescriptions de travaux ? Oui Non

Si oui, les travaux prescrits ont-ils été réalisés ? Oui Non

INFORMATION RELATIVE AUX SINISTRES INDEMNISÉS PAR L'ASSURANCE SUITE À UNE CATASTROPHE NATURELLE, MINIÈRE OU TECHNOLOGIQUE

Le bien a-t-il fait l'objet d'indemnisation par une assurance suite à des dégâts liés à une catastrophe ? Oui Non

Vous trouverez la liste des arrêtés de catastrophes naturelles pris sur la commune en annexe 2 ci-après (s'il y en a eu).

Les parties signataires à l'acte certifient avoir pris connaissance des informations restituées dans ce document et certifient avoir été en mesure de les corriger et le cas échéant de les compléter à partir des informations disponibles sur le site internet de la Préfecture ou d'informations concernant le bien, notamment les sinistres que le bien a subis.

Le propriétaire doit joindre les extraits de la carte réglementaire et du règlement du PPR qui concernent la parcelle.

SIGNATURES

Vendeur / Bailleur

Date et lieu

Acheteur / Locataire

ANNEXE 1 : RISQUES NE FAISANT PAS L'OBJET D'UNE OBLIGATION D'INFORMATION AU TITRE DE L'IAL

ARGILE : 2/3



- 1 : Exposition faible
- 2 : Exposition moyenne
- 3 : Exposition fort

Les sols argileux évoluent en fonction de leur teneur en eau. De fortes variations d'eau (sécheresse ou d'apport massif d'eau) peuvent donc fragiliser progressivement les constructions (notamment les maisons individuelles aux fondations superficielles) suite à des gonflements et des tassements du sol, et entraîner des dégâts pouvant être importants. Le zonage argile identifie les zones exposées à ce phénomène de retrait-gonflement selon leur degré d'exposition.

Exposition moyenne : La probabilité de survenue d'un sinistre est moyenne, l'intensité attendue étant modérée. Les constructions, notamment les maisons individuelles, doivent être réalisées en suivant des prescriptions constructives ad hoc. Pour plus de détails :

<https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/sols-argileux-secheresse-et-construction#e3>



ANNEXE 2 : LISTE DES ARRÊTÉS CAT-NAT PRIS SUR LA COMMUNE

Cette liste est utile notamment pour renseigner la question de l'état des risques relative aux sinistres indemnisés par l'assurance à la suite d'une catastrophe naturelle.

Nombre d'arrêtés de catastrophes naturelles (CAT-NAT) : 25

Inondations et coulées de boue : 14

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
93PREF19830038	11/04/1983	23/04/1983	16/05/1983	18/05/1983
93PREF19830062	24/06/1983	26/06/1983	03/08/1983	05/08/1983
93PREF19830071	07/07/1983	07/07/1983	05/10/1983	08/10/1983
93PREF19830072	22/07/1983	23/07/1983	05/10/1983	08/10/1983
93PREF19830073	26/07/1983	28/07/1983	05/10/1983	08/10/1983
93PREF19880014	23/07/1988	23/07/1988	19/10/1988	03/11/1988
93PREF19900023	26/06/1990	27/06/1990	07/12/1990	19/12/1990
93PREF19950025	23/08/1995	23/08/1995	24/10/1995	31/10/1995
93PREF20010026	27/06/2001	27/06/2001	03/12/2001	19/12/2001
93PREF20070006	13/05/2006	13/05/2006	23/03/2007	01/04/2007
93PREF20190021	25/05/2018	26/05/2018	16/09/2019	23/10/2019
93PREF20210010	18/06/2021	20/06/2021	09/07/2021	20/07/2021
93PREF20210021	03/06/2021	04/06/2021	09/08/2021	25/08/2021
93PREF20210024	12/07/2021	13/07/2021	09/08/2021	25/08/2021

Mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse : 3

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
93PREF19900002	01/06/1989	31/12/1989	04/12/1990	15/12/1990
93PREF19910023	01/01/1990	31/12/1990	04/12/1991	27/12/1991
93PREF19950003	01/01/1991	30/09/1993	03/03/1995	17/03/1995

Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols : 7

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
93PREF19980014	01/10/1993	30/11/1997	26/05/1998	11/06/1998
93PREF20080011	01/01/2004	31/03/2004	11/06/2008	14/06/2008
93PREF20080012	01/07/2004	30/09/2004	11/06/2008	14/06/2008
93PREF20080013	01/01/2005	31/03/2005	11/06/2008	14/06/2008
93PREF20080014	01/07/2005	30/09/2005	11/06/2008	14/06/2008
93PREF20080015	01/01/2006	31/03/2006	11/06/2008	14/06/2008
93PREF20190012	01/07/2018	31/12/2018	16/07/2019	09/08/2019

Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
93PREF19990055	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999